

Wohnraumversorgungskonzept

für die Stadt Hildesheim

Oktober 2015

Auftraggeber:
Stadt Hildesheim
FB Stadtplanung und Stadtentwicklung
Markt 3
31134 Hildesheim

Ansprechpartner:
Michael Veenhuis
Tel.: 05121 – 301-3032
Email: m.veenhuis@stadt-hildesheim.de

Auftragnehmer:
InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum
Internet: www.inwis.de

Verfasser:
Dipl. Ing. Regina Höbel
Julia Fiest
Anna Lorenz
Tina Steltner

Tel.: 0234 - 890 34-21
Fax: 0234 - 890 34-49
Email: regina.hoebel@inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sowohl die männliche als auch die weibliche Schreibweise für die entsprechenden Beiträge gemein ist.

Inhalt

1. Einleitung	6
2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	8
2.1. Demographische Entwicklung	8
2.2. Sozioökonomische Entwicklung	10
2.3. Pendler- und Wanderungsverflechtungen.....	13
2.4. Stadtbau, Neubau, Bestandsumbau: Strategiemix in Hildesheim	15
2.4.1 Stadtbaugebiete	15
2.4.2 Sanierungsgebiete / Soziale-Stadt	16
2.4.3 Neubauprojekte	17
3. Qualitative Wohnungsmarktanalyse	18
3.1. Wohnungsbestand und Baufertigstellungen	18
3.2. Entwicklung in den Wohnungsteilmärkten.....	21
3.2.1 Markt für Wohneigentum	21
3.2.2 Markt für freifinanzierte Mietwohnungen	26
3.2.3 Soziale Wohnraumversorgung.....	29
3.3. Wohntrends: Zielgruppengerechte Ausrichtung von Wohnungsangeboten.....	32
4. Wohnungsbedarfsabschätzung	35
4.1. Bevölkerungsprognose	35
4.2. Wohnungsbedarfsprognose	38
5. Handlungsempfehlungen.....	42
Literaturverzeichnis	46
Anhang	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage von Haupt- und Nebenwohnsitzen	8
Abbildung 2:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung.....	9
Abbildung 3:	kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (2009 bis 2014)	9
Abbildung 4:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)	10
Abbildung 5:	Arbeitslosenquote 2012 im regionalen Vergleich.....	11
Abbildung 6:	Haushaltsnettoeinkommen 2014.....	11
Abbildung 7:	Struktur der Haushaltsgrößen 2014	12
Abbildung 8:	Entwicklung der Zahl der Haushalte zwischen 2009 und 2014	13
Abbildung 9:	Altersspezifische Wanderungen 2009-2014	14
Abbildung 10:	Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich (in %)	19
Abbildung 11:	Wohnungsbestand und Baufertigstellungen in Hildesheim nach Wohnungsteilmarkt	20
Abbildung 12:	Angebotspreise für neue Eigentumswohnungen (Entwicklung) in der Region.....	25
Abbildung 13:	Nachfrage differenziert nach Angebotskaufpreis und Wohnungsgröße	25
Abbildung 14:	Mietpreisentwicklung im regionalen Vergleich	27
Abbildung 15:	Angebotsmietpreise im Neubau und Bestand	27
Abbildung 16:	Nachfrage differenziert nach Mietpreis und Wohnungsgröße	28
Abbildung 17:	Haushalte in Hildesheim im Niedrigeinkommensbereich 2014	29
Abbildung 18:	Übersicht Indikatoren Niedrigeinkommensbereich	30
Abbildung 19:	Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II.....	30
Abbildung 20:	Geförderte Wohnungen - Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen	31
Abbildung 21:	Bevölkerungsprognose 2014-2030	36
Abbildung 22:	kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2030 (dynamische Variante).....	36
Abbildung 23:	Veränderung der Altersstruktur zwischen 2014 und 2030 (dynamische Variante).....	38
Abbildung 24:	Quantitativer Neubaubedarf bis 2030*	39
Abbildung 25:	Neubaubedarf nach Teilmärkten	40
Abbildung 26:	Neubaubedarf nach Teilmärkten bis 2030.....	41

Tabellen

Tabelle 1:	Teilnehmer/ -innen Runder Tisch Wohnungsmarkt, Sitzungen am 14.04.2015 und 09.09.2015	7
Tabelle 2:	Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2011 im regionalen Vergleich	10
Tabelle 3:	Angebot und Nachfrage am Hildesheimer Eigenheimsegment	22
Tabelle 4:	Angebot und Nachfrage bei freistehenden Einfamilienhäusern in Hildesheim	22
Tabelle 5:	Angebot und Nachfrage bei Doppelhaushälften in Hildesheim	23
Tabelle 6:	Angebot und Nachfrage bei Reihenhäusern in Hildesheim ...	23
Tabelle 7:	Wohnungsbedarf in Hildesheim	39
Tabelle 8:	Wohnungsbedarf und bisherige Bauleistung.....	40
Tabelle 9:	Kernindikatoren eines Monitorings	44

1. Einleitung

Der Wohnungsmarkt in Deutschland unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und Teilmärkte in unterschiedlichem Maße betroffen sind. Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt schließen sich auch innerhalb einer Stadt nicht aus. Seit einigen Jahren werden Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung (wieder) stärker diskutiert. Laut dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ist die Zahl der Sozialwohnungen zwischen 2002 und 2010 von 2,5 Mio. auf 1,7 Mio. gesunken. Dennoch hätte insb. in Ballungszentren fast jeder zweite Haushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Diese Nachfrage kann durch den Bestand an Sozialwohnungen nur tlw. gedeckt werden. Hinzu kommen in angespannten Märkten rapide Preissteigerungen im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt.

Die skizzierte Entwicklung hat auch Auswirkungen auf die wohnungswirtschaftliche Situation Hildesheims. Die Stadt möchte diese Herausforderungen frühzeitig und präventiv aufgreifen. In diesem Zusammenhang stehen eine Reihe von gesamtstädtisch und teils teilräumlich angelegten Konzepten, die zur Profilierung und Qualifizierung ihrer wohnungspolitischen Strategien beitragen (Stadtentwicklungskonzept 2020, Evaluierung vom ISEK, Neues Wohnen in Hildesheim u.a). Ergänzend dazu wurde InWIS Forschung & Beratung GmbH mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes (WVK) beauftragt. Damit werden strategische Aussagen zur Entwicklung des Wohnungsbestands in Hildesheim erarbeitet. Das WVK stellt die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfe ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik dar und ermittelt quantitative sowie qualitative Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung der nächsten bis zu zehn Jahre. Besonderes Augenmerk gilt der sozialen Wohnraumversorgung und entsprechender Bedarfe.

Methodik: Wohnraumversorgungskonzept

Für die Bearbeitung wurde ein bewährtes Untersuchungsdesign gewählt, das den Empfehlungen und den Erkenntnissen des Bundesinstituts für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung (BBSR) folgt. Zurückgegriffen wird auf einen Methodenmix. So sind in die Bewertung des Hildesheimer Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalysen, sekundärstatistische Analysen, Auswertung der Preisdatenbank ImmobilienScout24, Literatur- und Quellenanalysen, Begehungen und Experteninterviews.

Das WVK soll die kommunalen wohnungs- und sozialpolitischen Vorstellungen darstellen und Wohnungsmarktakteuren mehr Planungssicherheit bieten. Deshalb werden lokale Akteure sowie weitere Expert/innen der Wohnwirtschaft etc. bereits bei der Erstellung durch eine begleitende Arbeitsgruppe und vertiefende Expert/innengespräche beteiligt. Dort wurden Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Strategie- bzw. Handlungsempfehlungen diskutiert und von den Teilnehmenden bewertet bzw. rückgekoppelt (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Teilnehmer/ -innen Runder Tisch Wohnungsmarkt, Sitzungen am 14.04.2015 und 09.09.2015

Name	Institution
Herr Blume	Stadt Hildesheim (FB 50)
Herr Brummer	Stadt Hildesheim (Baudezernent)
Herr Busse	gbg Hildesheim
Herr Ebeling	Alpha Immobilien Service GmbH
Herr Geisler	Stadt Hildesheim (FB 32)
Herr Glomm	Stadt Hildesheim (FB 32)
Herr Hansen	SPD
Frau Höhler	SPD
Herr Iggema	Kreiswohnbau Hildesheim
Herr Kaufmann	Kreiswohnbau Hildesheim
Herr Koschitzki	NBank
Frau Möllring	CDU
Herr Müller	Behindertenbeirat Hildesheim
Herr Müschen	Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung
Herr Nitschke	CDU
Frau Oehlschläger	Grüne-Fraktion
Frau Pischky-Winkler	Stadt Hildesheim (Demographiebeauftragte)
Herr Rodemann	Beamten- Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG
Frau Schlie	Volksbank Hildesheim
Frau Söhlke	Stadt Hildesheim (FB 61)
Herr Spieth	Mieterverein Hildesheim
Herr Stoll	Haus & Grund
Frau Tzschentke	SPD
Herr Veenhuis	Stadt Hildesheim (FB 61)
Herr Zühlsdorff	Volksbank Hildesheim

Abschließend kann hiermit ein Wohnraumversorgungskonzept in den Rat gegeben werden, das durch die Wohnungsmarktakeure in den folgenden Jahren umgesetzt werden und für Verwaltung und Politik eine Basis zur Entwicklung nachfragegerechter Steuerungsinstrumente sein kann.

2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Hildesheim vorgestellt.

2.1. Demographische Entwicklung

Nach Bevölkerungsrückgang leichte Zugewinne seit 2013

Hildesheim hat seit 1999 rd. acht Prozent Bevölkerung verloren. Der starke Bevölkerungsverlust in den Jahren 2007 und 2008 lässt sich u.a. mit der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer erklären. Seit 2013 steigt die Bevölkerungszahl wieder (+684 Personen). 2014 leben 103.634 Personen in Hildesheim.

Die Bevölkerungsdaten, basierend auf der Zensuserhebung im Jahr 2011, liegen leicht unter den städtischen Werten. Die Tendenz einer leicht ansteigenden Einwohnerzahl seit 2012 in der Stadt Hildesheim lässt sich jedoch ebenfalls ablesen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage von Haupt- und Nebenwohnsitzen



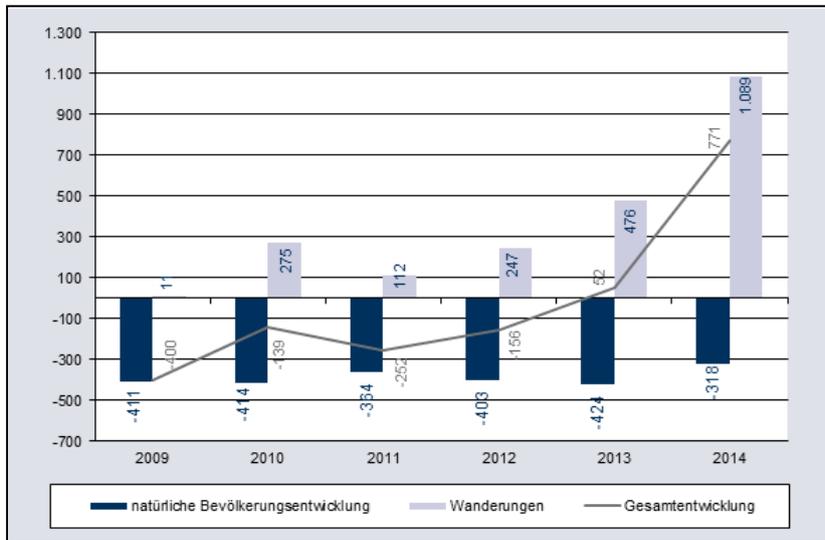
Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim: Haupt-/Nebenwohnsitz; Zensus: Hauptwohnsitz; eigene Darstellung; ** Einführung Zweitwohnsitzsteuer

Kompensation der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderungen seit 2013

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief seit 2009 negativ. Im Durchschnitt liegt der Sterbeüberschuss bei rd. 400 Personen. Aufgrund mehr Zuzüge v.a. aus dem nahen Umland sowie dem osteuropäischen Ausland war der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Hildesheim bisher moderat bzw. konnte seit 2013 kompensiert werden. Seitdem ist auch die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge von ca. 50 bis 60 auf ca. 200 Personen pro Jahr gestiegen.¹

¹ Telefonische Auskunft von Hr. Möhle vom Februar 2015

Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

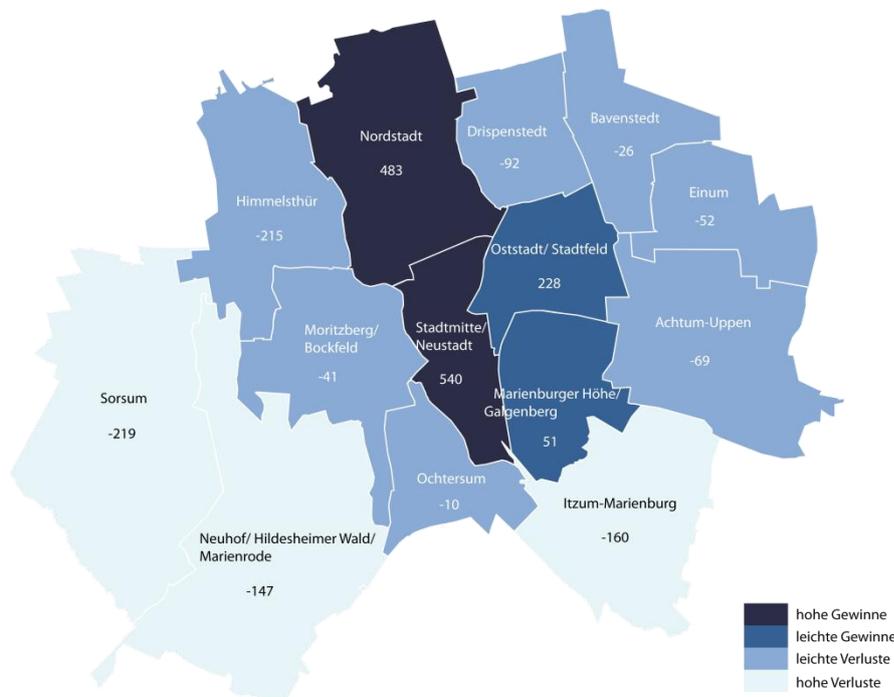


Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim (Haupt- /Nebenwohnsitzbevölkerung) zum Stichtag 31.12. des Jahres, eigene Darstellung

Gleichzeitigkeit von wachsenden und schrumpfenden Ortsteilen

Hildesheim hat wachsende und schrumpfende Stadtteile. Zwischen 2009 und 2014 gab es nur wenige Stadtteile mit Geburtenüberschüssen: Nordstadt, Drispensstedt und Itzum-Marienburg. Vor allem in den Dorflagen geht die Bevölkerung zurück (-3 Prozent). Städtisch geprägte und gut angebundene Stadtteile gewinnen demnach eher Bevölkerung hinzu als die peripheren Lagen.

Abbildung 3: kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (2009 bis 2014)



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim (Haupt- /Nebenwohnsitzbevölkerung) zum Stichtag 31.12. des Jahres; Zensus: Hauptwohnsitz; eigene Darstellung

Studierende machen knapp ein Zehntel der Gesamtbevölkerung aus

Seit 2010 gibt es in Hildesheim 25 Prozent mehr Studierende (heute ca. 10.000). Gründe hierfür sind neben der Abschaffung der Studiengebühren, die doppelten Abiturjahrgänge und der Ausbau des Hochschulstandorts Hildesheim. Ein großer Teil der Einwohnerzuwächse entfällt auf diese Gruppe.

Hoher Anteil an Starterhaushalten und älteren Bevölkerungsgruppen

Hildesheim zeigt einen für Universitätsstädte durchschnittlichen Anteil junger Erwachsener von 18 bis 29 Jahren und gleichzeitig einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen ab 60. Dafür ist die Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen schwächer ausgeprägt. Andere Universitätsstädte, wie Hannover, Braunschweig oder Göttingen, können aufgrund des attraktiven Arbeitsmarktes offenbar Singles, Paare und Familien nach der Ausbildung stärker binden.

Tabelle 2: Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2011 im regionalen Vergleich

	0-17 Jahre in %	18-29 Jahre in %	30-44 Jahre in %	45-59 Jahre in %	60-74 Jahre in %	75 Jahre und älter in %
Niedersachsen	17,2%	13,7%	19,2%	23,0%	17,2%	9,7%
Hannover	14,9%	16,7%	22,3%	21,4%	15,2%	9,5%
Braunschweig	14,3%	17,1%	21,2%	21,1%	16,3%	9,9%
Göttingen	13,5%	22,6%	19,3%	21,9%	14,3%	8,2%
Salzgitter	16,5%	13,2%	17,4%	23,0%	18,8%	11,2%
Hildesheim	15,1%	16,9%	18,2%	21,9%	17,4%	10,6%

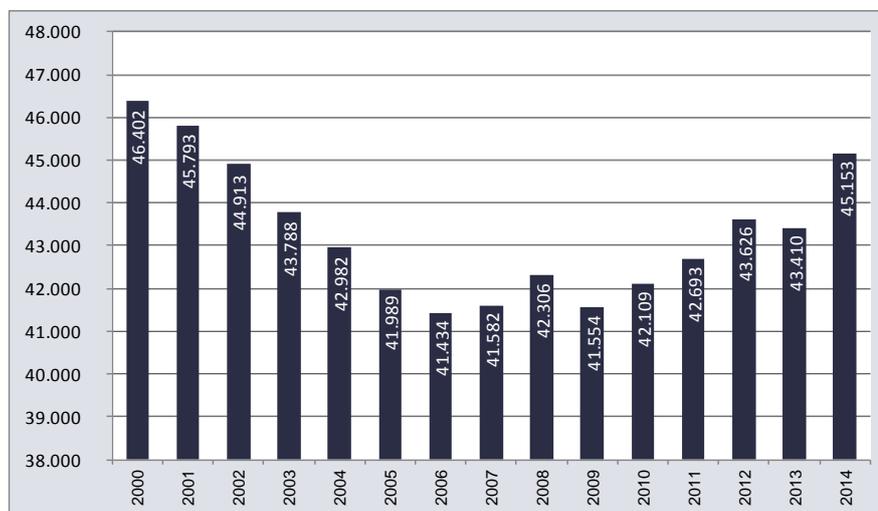
Quelle: NBank (Hauptwohnsitzbevölkerung), eigene Berechnungen, eigene Darstellung

2.2. Sozioökonomische Entwicklung

Leicht gestiegenes Arbeitsplatzangebot

Von 2000 bis 2014 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hildesheim zwar um rd. 2,8 Prozent zurückgegangen, zuletzt stieg ihre Zahl allerdings wieder an (+ 9,0 Prozent von 2009 bis 2014). Allerdings bleibt Hildesheim damit etwas hinter anderen Großstädten in Niedersachsen zurück.

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)

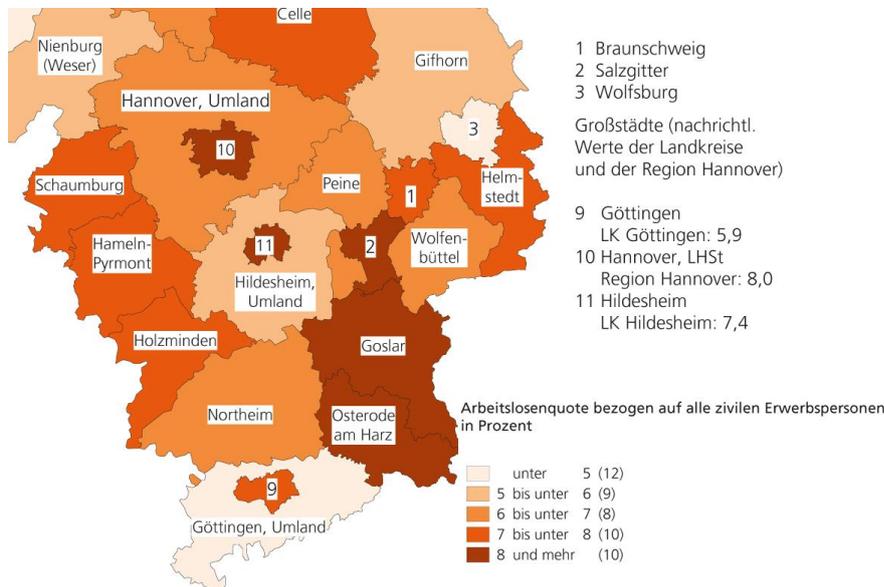


Quelle: Stadt Hildesheim, Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Höhere Arbeitslosigkeit in der Stadt als im Umland

Die Arbeitslosenquote Hildesheims stellt sich in der Kernstadt und im Umland sehr unterschiedlich dar. Ähnlich wie in Hannover ist die Arbeitslosenquote in Hildesheim deutlich höher als in den umliegenden Landkreisen.

Abbildung 5: Arbeitslosenquote 2012 im regionalen Vergleich

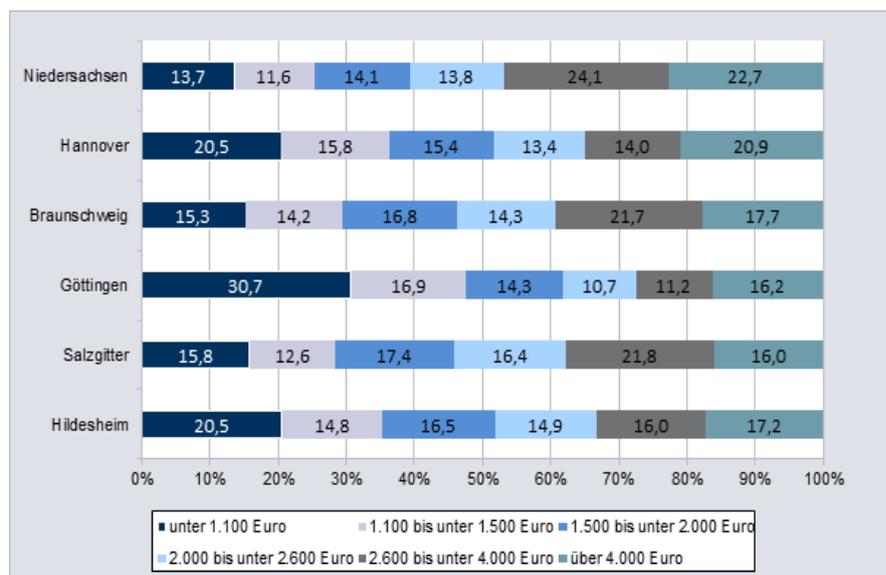


Quelle: Sozialbericht Niedersachsen, veränderter Kartenausschnitt

Haushalte mit geringem Einkommen und eine ausgeprägte Mittelschicht

Wichtig für die Beurteilung der Wohnkaufkraft ist das Haushaltsnettoeinkommen. Mit 20,5 Prozent ist die unterste Einkommensklasse am stärksten vertreten, was u.a. auf die große Anzahl an Studierenden und Auszubildenden zurückzuführen ist. Daneben verfügt aber auch ein mit 17,0 Prozent nicht unerheblicher Teil der Haushalte über ein Einkommen über 4.000 Euro.

Abbildung 6: Haushaltsnettoeinkommen 2014



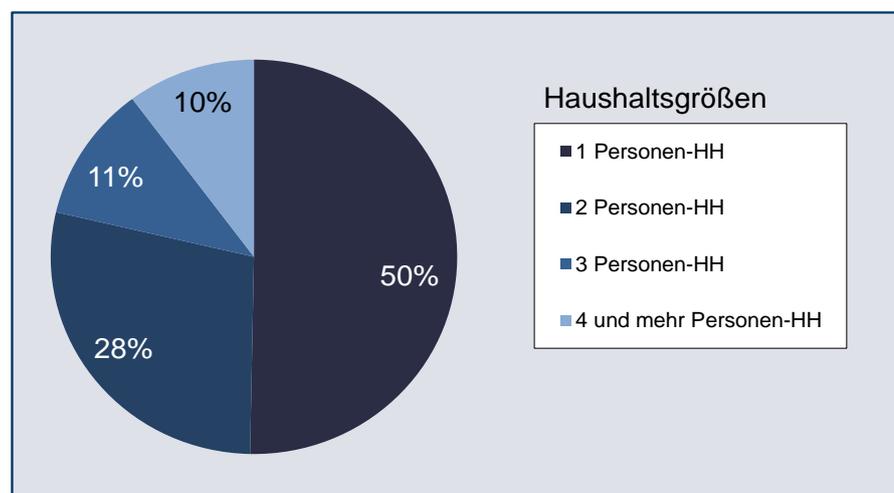
Quelle: GfK Konsumforschung, eigene Darstellung

Die insgesamt ausgewogene Verteilung der Einkommensklassen spricht für einen breiten Mix an bedarfsgerechtem Wohnraum, um den Ansprüchen der Wohnbevölkerung gerecht zu werden. Der Anteil der Haushalte mit höherem Einkommen belegt, dass der Hildesheimer Wohnungsmarkt auch für hochpreisige Angebote aufnahmefähig ist. Die Einkommensverteilung und Arbeitsmarktsituation weist jedoch ebenso auf einen Bedarf an preiswertem Wohnraum hin.

Haushaltsstruktur: Viele Ein-Personen-Haushalte

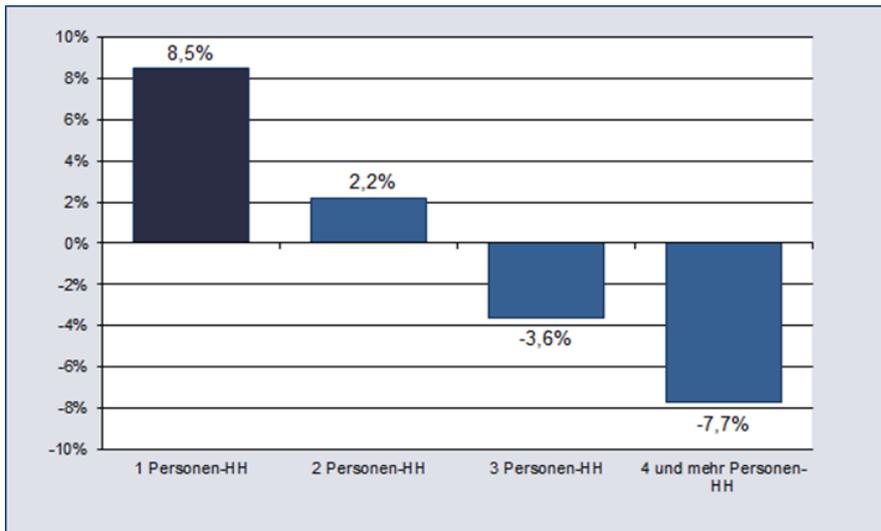
Die Haushaltsstruktur ist entscheidend für die Beurteilung der qualitativen Aspekte in der Wohnraumnachfrage. Für Hildesheim mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen ist der mit 50 Prozent hohe Anteil an Ein-Personen-Haushalten auffällig, der auch mit der relativ hohen Zahl von Studierenden erklärbar ist.

Abbildung 7: Struktur der Haushaltsgrößen 2014



Quelle: Stadt Hildesheim, Melderegister, Haushaltgenerierung, eigene Darstellung

Zwischen 2009 und 2014 haben die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte deutlich zugenommen während die Zahl der größeren Haushalte deutlich zurückging. Noch ein Fünftel der Haushalte bestehen aus drei oder mehr Personen.

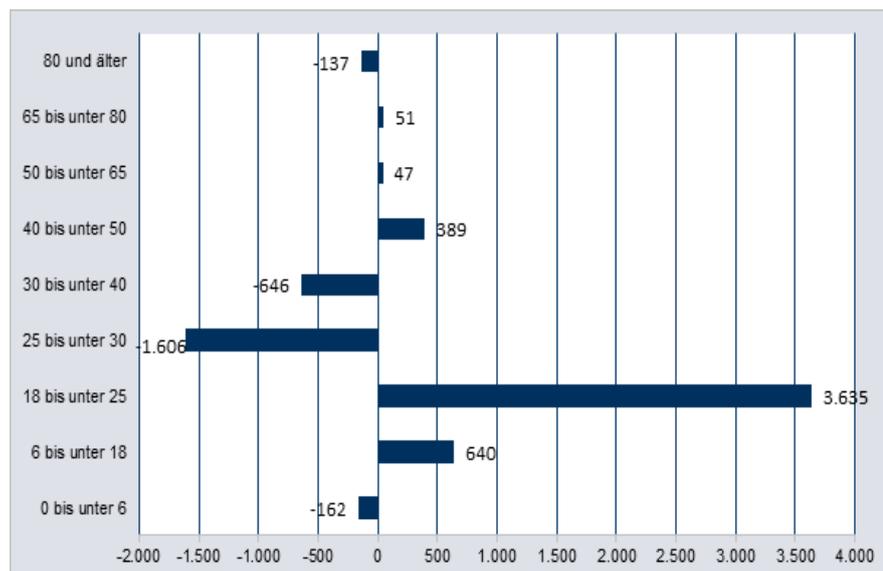
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Haushalte zwischen 2009 und 2014

Quelle: Stadt Hildesheim, Melderegister, Haushaltegenerierung, eigene Darstellung

2.3. Pendler- und Wanderungsverflechtungen

Stärkste Wanderungsgewinne bei jungen Haushalten und Studierenden

Die Analyse von Wanderungsbewegungen ermöglicht die Identifikation lokaler Besonderheiten, die für eine zukünftige Ausrichtung der Wohnungspolitik wichtig sind. Wanderungen lassen sich im Gegensatz zu natürlichen Faktoren durch wohnungspolitische Maßnahmen, wie z.B. Flächenausweisungen beeinflussen. Hildesheim verzeichnet (durch Bildungswanderung) deutliche Zuwanderungsgewinne bei den 18- bis unter 25-Jährigen. Allerdings ziehen viele in der Gruppe der 25- bis 30-Jährigen (nach Ausbildungsende oder Studienabschluss) wieder fort, weshalb in dieser Gruppe Bevölkerungsverluste erkennbar sind. Auch Personen in der Familiengründungsphase ziehen häufig aus Hildesheim fort, um Wohneigentum im Umland oder auch z.B. in der Region Hannover zu bilden. Dies führt auch zu einem negativen Saldo in der Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen. Wanderungsgewinne bei den 6- bis unter 18-Jährigen und den 40- bis unter 50-Jährigen sprechen dafür, dass Familien mit schulpflichtigen Kindern häufiger zuziehen. Die Fortzüge in der Altersgruppe der über 80-Jährigen können ein Indikator für ein geringes Angebot an altersgerechten Wohnformen in Hildesheim sein.

Abbildung 9: Altersspezifische Wanderungen 2009-2014

Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim; eigene Darstellung

Zuzüge und Umzüge: Erst (von außen) in die Innenstadt und später (etwas) weiter raus...

Die zentralen Bereiche Moritz-Bockfeld, Stadtmitte/Neustadt, Marienburger Höhe/Galgenberg, Oststadt/Stadtfeld profitieren von Zuzügen von außerhalb, da sie für neue Zuzügler häufig zunächst die erste Wahl darstellen, bevor eine detailliertere Orientierung vor Ort stattfindet. Auch die Nordstadt und Drispensstedt sind bei Zuziehenden beliebt. Deutliche Gewinne bei innerstädtischen Umzügen erfahren Moritzberg/Bockfeld, Ochtersum, Marienburger Höhe/Galgenberg und Himmelsthür. Verluste durch innerstädtische Umzüge ergeben sich hingegen etwa in der Nordstadt und in Drispensstedt. Viele Zuziehenden (Anmerkung: dies sind häufig junge Haushalte/Studierende, s.o.) bevorzugen also zunächst urbane Wohnlagen aber auch Stadtteile mit einem höherem Leerstand (u.a. Nordstadt, Drispensstedt).

Einpendlerüberschuss signalisiert hohe Bedeutung als Arbeitsstandort

Hildesheim ist in der Region wichtiger Wirtschaftsstandort und Arbeitsort. Das Pendleraufkommen zeigt durchgehend positive Salden. 2014 betrug der Einpendlerüberschuss 12.000 Personen. Für den Wohnungsmarkt in Hildesheim ist ein Nachfragepotenzial aus den Pendlerbewegungen erzielbar, wenn es gelingt, die jetzigen Einpendler zu einem Wohnortswechsel zu bewegen bzw. zukünftige Pendler vom Fortzug abzuhalten. Es gibt allerdings vielfältige Gründe für das Pendeln zum Arbeitsort. Neben Immobilienpreisen und anderen wohnwertbedingten Gründen wirken sich auch z.B. familiäre Bindungen am Wohnort auf die Standortwahl aus. Diese sind nicht immer zu beeinflussen.

Zwischenfazit

Die Wohnungsnachfrage zieht an

- ✓ Hildesheim profitiert vom Ausbau der Hochschulen, der Zuwanderung und der guten wirtschaftlichen Entwicklung
- ✓ Einwohnerzuwachs in jüngster Vergangenheit hat Schrumpfungstendenzen abgelöst
- ✓ Angebotsüberhänge haben sich reduziert – ein entspannter Wohnungsmarkt tendiert in Richtung ausgeglichener Markt
- ✓ Aber: die großen Zentren – Hannover/ Braunschweig – profitieren stärker als Hildesheim, die Wohnungsmärkte sind dort stärker angespannt
- ✓ Wohnungsnachfrage der Singles hat in Hildesheim stark zugenommen, ist jedoch nach wie vor familiengeprägter als in den Vergleichsregionen
- ✓ Nachfrage ist stärker von älteren Haushalten geprägt als andernorts
- ✓ Deutlich ausgeprägte Mittelschicht, die moderne Wohnqualitäten und große Wohnungen zu moderaten Preisen nachfragt
- ✓ Bei hochpreisigen Angeboten ist die Nachfrage begrenzter als in Hannover, daher Vorsicht vor einer Übersättigung des Marktes durch ein zu großes neues Angebot in einem kurzen Zeitraum
- ✓ Große Mietwohnungen ab 120 m² sind in gemischten Stadtteilen, wie die der Nordstadt, von einer urban-orientierten Mittelschicht begehrt
- ✓ Ähnlich wie in Hannover ist ein überdurchschnittlicher Anteil Einkommensschwacher auf preiswerten Wohnraum angewiesen

2.4. Stadtumbau, Neubau, Bestandsumbau: Strategiemix in Hildesheim

In Hildesheimer Stadtumbaugebieten, Sanierungsgebieten und Neubauprojekten sind vielfältige strategische Ansätze erkennbar. Dies zeigt, dass die wandelnden Ansprüche an das Wohnen angegangen werden. Durch Bestandsqualifizierung und Neubauvorhaben werden unterschiedliche Zielgruppen bedient.

2.4.1 Stadtumbaugebiete

Oststadt mit Mackensenkaserne – Innenentwicklung durch Konversion

Das 52 ha große Stadtumbaugebiet umfasst einen Teil der Oststadt (ca. 3.500 Einwohner) und der ehemaligen Mackensenkaserne. Ziele sind die Entwicklung eines urbanen Wohnviertels als Erweiterung der Oststadt und die Aufwertung des gründerzeitlich geprägten Wohnstandorts durch die Umgestal-

tung öffentlicher und privater Freiräume und die Stärkung der Versorgungsfunktionen. Im Fokus steht die Förderung modellhafter Wohnprojekte, die auf die steigende Vielfalt der Lebensstile reagieren. Zugleich werden mehr Wohnungen und Wohnformen für ältere Bewohner/innen benötigt, sodass bei Neubauten Barrierefreiheit angesagt ist. Solche Vorhaben sind v.a. auf dem Gelände der Mackensenkaserne vorgesehen, wo bis zu 500 Wohneinheiten Platz finden können. Durch die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen in integrierten Lagen folgt die Stadt dem Primat der Innenentwicklung.

Michaelisviertel – Modellprojekte mit Vorbildcharakter

Das 25 ha große Michaelisviertel in der Altstadt mit rd. 2.100 Einwohnern ist seit 2009 Stadtumbaugebiet. Die Stadt legte den Fokus auf die Umgestaltung von Bestandswohnungen, indem ein zielgruppenadäquates Wohnraumangebot mit alten-, familien- und behindertengerechten Wohnungen geschaffen wurde (z.B. Burgstraße/Langer Hagen). Vorbildlich für gemeinschaftliches Seniorenwohnen ist das Projekt der gbg Hildesheim (Alter Markt 22).

Moritzberg mit Phoenixgelände – Integrierter Ansatz mit Fokus auf Wohnraum im mittleren Preissegment

Westlich der Innenstadt liegt das 25 ha große Stadtumbaugebiet in Moritzberg mit dem ehemaligen Produktionsgelände der Phoenix AG. Die Maßnahmen umfassen neben der Sanierung stadtbildprägender Gebäude auch die denkmalgerechte Sanierung des alten Phoenix-Verwaltungsbaus. Weitere Flächen wurden für die Erweiterung des Nahversorgungsangebotes genutzt. Die Kombination aus Bestandsaufwertung und Neubau spricht unterschiedliche Zielgruppen an: Während die gbg Hildesheim umfangreiche Modernisierungen an Mehrfamilienhäusern der 1950er Jahre durchführte, wichen andernorts (Pippelsburg) alte Gebäude modernen Geschosswohnungsbauten mit attraktiven städtebaulichen Qualitäten (offene Blockrandbebauung, Barrierefreiheit, grüner Innenhof). Die Hildesheimer Hanseatic Group, das Land Niedersachsen und die Universität Hildesheim errichteten gemeinsam zwei Punkthäuser mit innovativer Haustechnik (Smart-Home). Raum für ein hochwertiges Wohnquartier mit ca. 340 Einheiten bietet das ehemalige Sportgelände an der Pappelallee. Durch den Umzug älterer Stadtteilbewohner hierher können zudem Einfamilienhäuser neu durch Familien genutzt werden. Das „Phoenixgelände“ hat Nachfrage im mittleren Preissegment (ca. 2.300 Euro/m²) bedient; perspektivisch ist von weiterer Nachfrage in dem Segment auszugehen.

2.4.2 Sanierungsgebiete / Soziale-Stadt

Fahrenheit – Aufwertung durch Modernisierung und Umfeldgestaltung

Das Wohngebiet Fahrenheit in der Oststadt aus den 1950er-Jahren zählte seit langem zu den benachteiligten Stadtquartieren mit vielfältigen sozio-ökonomischen Problemen und städtebaulichen Missständen. Mit der Aufnahme des 10 ha großen Sanierungsgebietes „Fahrenheit“ in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ 2003 wurden bis 2009 vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im Stadtteil durchgeführt. Man konzentrierte sich auf die Aufwertung des Bestands und des Wohnumfelds. Bemerkenswert ist z.B. der neue multifunktionale Spielplatz als Kristallisationspunkt für urbanes Leben, zur Kommunikations- und Identitätsstiftung.

Drispenstedt – Bedarfsgerechte Anpassung und Erneuerung

Im Norden wurde Ende der 1950er-Jahre Neu-Drispenstedt als Großwohnsiedlung erbaut. Der Wegzug vieler Mieter in den 1980er-Jahren führte zu sozialen Problemen und schwächte soziokulturelle Strukturen. Städtebauliche Missstände gingen damit einher. Mit der Aufnahme des 35 ha großen Sanierungsgebiets in das Programm Soziale Stadt wurden seit 2001 umfangreiche Maßnahmen zur Erneuerung und Anpassung des Quartiers möglich. Dazu gehörten u.a. die Diversifizierung des Wohnungsangebots, die Verbesserung des Wohnumfelds und der Ausbau der fußläufigen Nord-Süd-Achse mit Anbindung an den Landschaftsraum. Die Verstetigung des bis 2009 laufenden Programms ist durch das Engagement lokaler Akteure und das Programm „Modellvorhaben Stadt – Soziale Stadt“ des Europäischen Sozialfonds gesichert.

Quartiere „Stadtfeld“ und „Nördliche Nordstadt“ sollen ab 2016 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen werden

Aufgrund der positiven Entwicklung innerhalb der bestehenden Stadtumbaugebiete und aus den abgeschlossenen Gebieten des Förderprogrammes Soziale Stadt in Hildesheim – Drispenstedt und Fahrenheit – sollen ab 2016 die Quartiere „Stadtfeld“ und „Nördliche Nordstadt“ in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen werden. Das Gebiet „Stadtfeld“ ist dem Stadtteil Oststadt-Stadtfeld zugehörig und etwa 18 ha groß. Es ist aufgrund der verschiedenen umgebenden Verkehrsstrassen räumlich deutlich von den angrenzenden Stadtgebieten getrennt. Der Bereich der „Nördlichen Nordstadt“ liegt in der Hildesheimer Nordstadt und umfasst ca. 27 ha. Es handelt sich um eine stadträumlich integrierte Lage.

In beiden Gebieten soll aufgrund des wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Wandels vor Ort den besonders ausgeprägten städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Herausforderungen aktiv begegnet werden. Wesentliche Ziele sind die Attraktivierung des Wohnens, die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Freiräume sowie das Stärken der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur. Das Zusammenleben im Quartier und die Integration der Bewohner im Stadtteil sollen durch Beteiligung, Eigeninitiative und Qualifizierung der Bewohner gefördert werden.

In beiden Gebieten überwiegt die Wohnfunktion. Stadtfeld ist sowohl durch Geschossbau hauptsächlich der 1960er Jahre als auch durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Private und öffentliche Grünflächen bieten Potential zur Aufwertung. In der Nordstadt finden sich viele Mehrfamilienhäuser als Altbau bestände häufiger auch aus der Gründerzeit. Hier ist der Grad der Bodenversiegelung, vor allem durch den ruhenden Verkehr in Innenhöfen, vergleichsweise hoch.

2.4.3 Neubauprojekte

Weinbergviertel, Hohnsen – Gehobenes Segment vorerst bedient

Auf dem 4,3 ha großen Areal eines ehemaligen Krankenhauses entsteht bis ca. 2015 das neue Wohnviertel in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Es besteht ein hochwertiges Umfeld mit Hochschule, Villengegenden, Ernst-Ehrlicher Park und Hohnsensee. Dementsprechend entstehen v.a. Wohnungen des oberen Preissegments (z.B. Stadtvillen, „Cross-Over“- und Bestandgebäude, 23 Stadt-

und Atriumhäuser sowie eine Service-Wohnanlage mit 41 altengerechten Wohnungen). Zusätzlich soll am Hochschulcampus ein Studentenwohnheim mit 168 Wohnungen für Ein- und Zweipersonen-Haushalte gebaut werden. Mit dem Neubauprojekt wurde der notwendige Nahholbedarf insb. an Eigentumswohnungen im gehobenen Segment (2.700 bis 3.300 Euro/m²) vorerst weitgehend gedeckt. Mit rd. einem Drittel stellten Auswärtige eine bedeutende Nachfragegruppe dieser Wohneinheiten dar. Weiteres Potenzial in diesem Angebotssegment ist aktuell schwierig abzuschätzen, aber nicht auszuschließen. Marktexperten gehen davon aus, dass der Schwerpunkt der Nachfrage derzeit auf dem mittleren Preissegment liegt. Voraussetzung für die Vermarktung im hochpreisigen Segment ist die Verfügbarkeit von herausragenden Wohnlagen.

Hohe Rode – Nachhaltig Wohnen im Grünen mit Passivhausstandard

Das Neubaugebiet liegt in Itzum, sechs Kilometer südöstlich der Innenstadt. Es umfasst 150 Grundstücke auf brutto 15 ha. Mit dem Motto „bauen+wohnen ganz im grünen Bereich“ wurde das Gebiet in offener, eingeschossiger Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern in naturnaher Landschaft bebaut. Für die mind. 500 m² großen Grundstücke, die ab 175 Euro/m² angeboten werden, lief bis Ende 2011 die Förderung „Passivhäuser für Hohe Rode“, bei der Käufer Kosten für Wärmedämmung und aktive/ passive Solarnutzung einsparen konnten. Das Gebiet ist vollständig vermarktet und bebaut, auch wenn die Vermarktung zunächst langsamer verlief als gedacht. Experten führten dies auf die dezentrale Lage und die großen Grundstücke zurück.

Wohnen am Steinberg, Ochtersum – Entwicklung eines durchmischten Quartiers unter der Einbindung lokaler Infrastrukturen

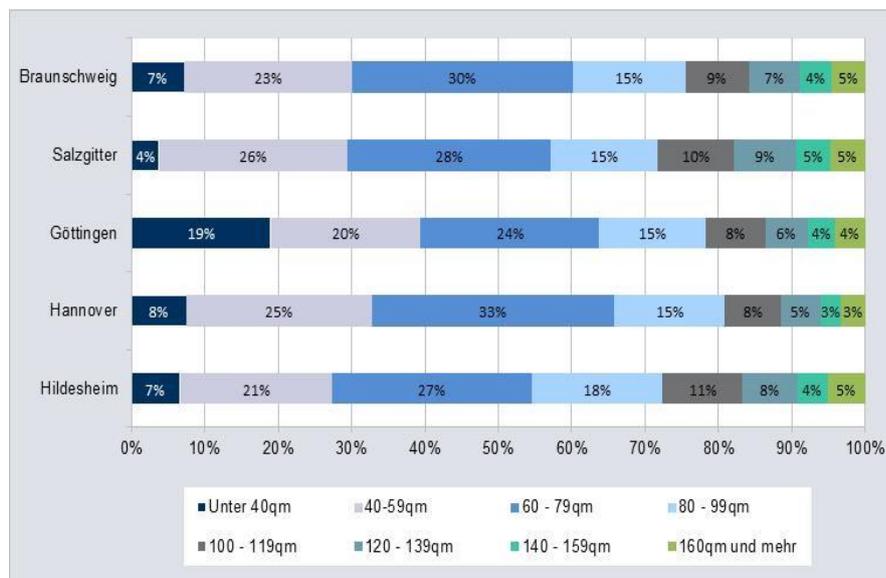
„Wohnen am Steinberg“ bezeichnet ein 2011 gestartetes vorstädtisches Wohnbauprojekt im Zentrum von Ochtersum südlich der Innenstadt. Auf brutto 5 ha entstehen ca. 145 Wohneinheiten in überwiegend geschlossener, zwei- bis viergeschossiger Bauweise. Zweigeschossige Einfamilienhäuser mit kleinen Gärten wurden ebenso realisiert, wie eine barrierefreie Serviceanlage für Senioren, die Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit sowie bedarfsgerechte Betreuung kombinieren wollen. Zugleich werden innere Entwicklungsflächen nachhaltiger und die lokale Infrastruktur intensiver genutzt.

3. Qualitative Wohnungsmarktanalyse

3.1. Wohnungsbestand und Baufertigstellungen

Wenige kleine und viele große Wohneinheiten im Bestand

Der Wohnungsbestand in Hildesheim weist lediglich einen geringen Anteil von sieben Prozent an Wohneinheiten unter 60 m² auf. Im Gegensatz dazu sind Wohnungen ab 80 m² im Vergleich zu anderen Städten häufiger. Der Schwerpunkt liegt bei Wohnflächen zwischen 60 und 80 m².

Abbildung 10: Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich (in %)

Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung

Private Einzeleigentümer dominieren den Mietmarkt

Am Mietwohnungsmarkt agieren v.a. private Einzeleigentümer (78,0 Prozent), sowie das kommunale Unternehmen (9,0 Prozent); der Anteil privater Unternehmen und von Wohnungsgenossenschaften ist hingegen sehr gering.

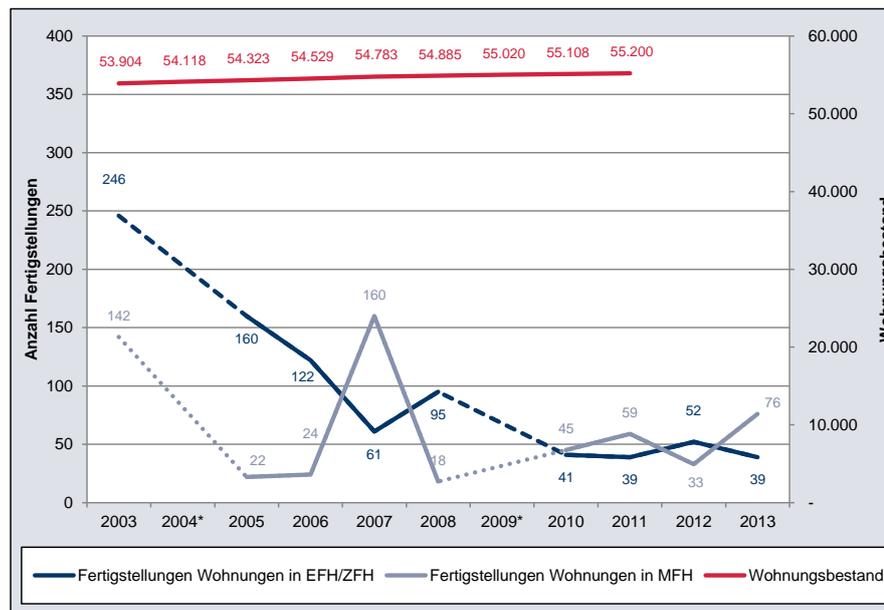
Erhöhter Leerstand v.a. bei Privateigentümern und Nachkriegsbauten

Hildesheim weist mit einer Leerstandsquote von 4,6 Prozent (bei rd. zwei Prozent Fluktuationsreserve etwa 2,6 Prozent struktureller Leerstand) eine größere Marktschwäche auf als Vergleichsstädte wie Hannover, Göttingen oder Braunschweig (Ausnahme Salzgitter mit 10,0 Prozent; Niedersachsen 3,7 Prozent). Im Vergleich zum ländlichen Südniedersachsen ist der Anteil jedoch gering.

Ein nicht unerheblicher Leerstand entfällt auf bewusst unvermietete Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern. Aber auch Wohnungsbestände der Nachkriegszeit (1949 bis 1978) mit unzeitgemäßen Wohnqualitäten weisen Leerstände auf. Daraus ergibt sich ein qualitätsbedingtes Leerstandsrisiko. Davon betroffen sind v.a. private Einzeleigentümer. Die höchsten Leerstandsquoten erreichen private Wohnungsunternehmen.

Anstieg der Baufertigstellungen bei gestiegenen Wanderungsgewinnen

Die Wohnungszahl in Wohn- und Nichtwohngebäuden ist von 2003 bis 2011 um 2,4 Prozent gestiegen. Die Bauleistung liegt in dem Zeitraum mit 855 Wohnungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern höher als bei Mehrfamilienhäusern (579 Wohnungen). In beiden Segmenten sind rückläufige Fertigstellungszahlen bis 2010 zu beobachten, seitdem ist die Entwicklung von leichten jährlichen Schwankungen auf einem in etwa gleichbleibenden Niveau gekennzeichnet. Die Entwicklung großer Baugebiete für Einfamilienhäuser wurde bis 2008 weitgehend abgeschlossen. Es entstanden kaum geförderte Wohnungen. Nur 2014 wurden 88 geförderte Wohneinheiten für Studierende errichtet.

Abbildung 11: Wohnungsbestand und Baufertigstellungen in Hildesheim nach Wohnungsteilmarkt


Quelle: LSN, eigene Darstellung; *unvollständige Datenbasis

Ein Viertel des Mietwohnungsbestandes in Besitz von drei großen Anbietern

Wie erwähnt, haben die Stadt und die kommunale Wohnungswirtschaft bereits mit einigen Aktivitäten auf neue Herausforderungen am Wohnungsmarkt reagiert. Die Gemeinnützige Baugesellschaft zu Hildesheim (gbg), der Beamten Wohnungsverein zu Hildesheim (BWV) und die Kreiswohnbau Hildesheim sind die größten Anbieter am Markt. Die drei verfügen zusammen über rd. 7.700 Mietwohnungen, dies entspricht fast einem Viertel aller rd. 34.000 Mietwohnungen in Hildesheim. In ihren Geschäftsberichten verweisen sie auf ihre Rolle als „Förderer der Gemeinschaft und Nachbarschaft unserer Mieter und Eigentümer“ und Anbieter von „Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen“ sowie auf die Berücksichtigung eines „ganzheitlichen Ansatzes, der nicht nur die Wohnungsversorgung der Menschen, sondern insb. auch ihre Lebenszusammenhänge im Blick hat“.

Die **gbg** ist mit 4.164 Wohneinheiten (Stand 2014) der größte Wohnungsanbieter in der Stadt und hat ihren Bestand zuletzt durch Neubaumaßnahmen in Moritzberg erweitert. Es wurden 17 moderne, barrierefreie und energieeffiziente Wohnungen realisiert. Die durchschnittliche Miete lag 2014 bei rd. 5,09 Euro/m². Als Leerstandsquote gibt die gbg einen Wert von 3 Prozent an, die sich durch eine 1,8 Prozent hohe modernisierungsbedingte und eine 1,2 Prozent hohe marktbedingte Leerstandsquote zusammensetzt. In Besitz des **BWV** sind 2.963 Wohnungen (Stand 2014) innerhalb des Stadtgebiets und dessen Umland. Diese werden zu einer durchschnittlichen Miete von 5,32 Euro/m² vermietet. Die Leerstandsquote befindet sich auf einem sehr geringen Niveau. Mit 572 Wohnungen in ihrem Bestand ist der **Kreiswohnbau** Hildesheim das kleinste Wohnungsunternehmen der Stadt. Über die Stadtgrenzen hinaus verfügt die Gesellschaft rd. 4.200 Mietwohneinheiten im Landkreis Hildesheim. Die durchschnittliche Nettokaltmiete des Gesamtbestands liegt bei rd. 5,50 Euro/m² und die Leerstandsquote bei 2,8 Prozent. Es ist zu erkennen, dass die durchschnittliche Miete der drei skizzierten Wohnungsunternehmen auf einem

ähnlichen Niveau liegt.

Zwischenfazit

Leerstandsreserven haben sich reduziert

- ✓ Anstieg der Bautätigkeit in Hildesheim und verminderte Leerstandsprobleme entsprechen einer gestiegenen Nachfrage
- ✓ Kommunale und genossenschaftliche Unternehmen verzichten auf Vollvermietung zugunsten umfassender Bestandsinvestitionen inkl. energetischer Modernisierung und Service-Angeboten für Mieter
- ✓ Aktivierung von Einzeleigentümern zwecks Verbesserung der Ausstattungsqualitäten und Abbau des Leerstands bleibt Zukunftsaufgabe
- ✓ Leerwohnungspotenziale im Zweifamilienhaussektor (nicht vermietete Einliegerwohnungen) nicht unerheblich, aber erfahrungsgemäß eher aufwendig in der Mobilisierung

3.2. Entwicklung in den Wohnungsteilmärkten

3.2.1 Markt für Wohneigentum

Baulandlandangebot

Im Großstadtvergleich moderate Baulandpreise

Die Baulandpreise des Gutachterausschusses erlauben einen Städtevergleich. Hildesheim hat mit 151 bis 175 Euro/m² moderate Baulandpreise. Im Kreisgebiet ist ein Nord-Süd-Gefälle in der Nachfrage nach Eigenheimen festzustellen, das sich auch in einem Preisgefälle zeigt. Das Bevölkerungswachstum in der Region Hannover wirkt sich auf den nördlichen Kreis Hildesheim noch aus. Marktakteure bestätigen einen Anstieg der Nachfrage und Verkaufsaktivitäten im Nordkreis z.B. in Sonnenkamp in Sarstedt. In Hildesheim ist neben Einheimischen, die Bauplätze suchen und z.T. in Baugebiete im gut erreichbaren Umland ausweichen, auch eine Nachfrage von Personen erkennbar, die von außerhalb (u.a. aus beruflichen Gründen) nach Hildesheim ziehen.

Die Entwicklung der Verkaufsfälle baureifer Grundstücke ist im Stadtgebiet zwischen 2010 und 2014 gleichbleibend. Bei höheren Preisen außerhalb hochwertiger Wohnlagen ist in Hildesheim mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen, wohingegen Baugebiete in vorteilhafter Lage schnell vermarktet wurden.

Eigenheime

Angebots- und Interessenschwerpunkt bei freistehenden Einfamilienhäusern, Preissensibilität bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften

Im Eigenheimsegment liegt der Angebotsschwerpunkt gemäß der Auswertung der IS24-Datenbank mit 67 Prozent bei freistehenden Einfamilienhäusern mit

großen Wohn- und Grundstücksflächen. Der durchschnittliche Angebotspreis liegt bei ca. 250.000 Euro. Trotz der hohen Angebotszahl ist preisbedingt ein Interesse an günstigeren Bauformen mit Preisen unter 200.000 Euro wie der Doppelhaushälfte und insb. dem Reihenhaus mit wesentlich kleineren Wohn- und Grundstücksflächen erkennbar. Dem wurde in den vergangenen Jahren mit der entsprechenden Ausweisung von Neubaugebieten begegnet.

Tabelle 3: Angebot und Nachfrage am Hildesheimer Eigenheimsegment

Wohnform	Angebote absolut	Anteilig	Ø Angebotskaufpreis in Euro	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Nachfrage
Freistehendes Eigenheim	1.736	67 %	252.590	620	155	gering
Doppelhaushälfte	451	17 %	189.890	420	140	mittel
Reihenhaus	412	16 %	163.060	290	125	sehr hoch

Quelle: Datenbank ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2010 bis 2014; eigene Berechnungen

Freistehende große Bestandsimmobilien sind besonders gesucht

Unter den freistehenden Einfamilienhäusern sind vor allem großzügige Wohneinheiten im Bestand in gutem Erhaltungszustand unter 300.000 Euro gefragt. Ein Großteil (39 Prozent) der Angebote ist jedoch renovierungsbedürftig mit veralteten Ausstattungsstandards, woraus umfassende Bestandsmaßnahmen und ein entsprechend geringes Interesse resultieren. Trotz eines ähnlichen Preisniveaus der Neubau-Eigenheime (Erstbezug) und modernisierten/sanierten Eigenheime werden erstere aufgrund kleinerer Wohn- und Grundstücksflächen weniger nachgefragt. Die Nachfrage nach verkaufsfähigen Eigenheimen kann laut Expertenaussagen durch das vorhandene Angebot nicht gedeckt werden. Gleichzeitig bestanden auch Anlaufschwierigkeiten einiger neuer Baugebiete (z.B. Hohe Rode). Die (zunächst) zurückhaltende Nachfrage wurde u.a. als Folge der Finanzmarktkrise gedeutet.

Tabelle 4: Angebot und Nachfrage bei freistehenden Einfamilienhäusern in Hildesheim

Objektzustand	Angebote absolut	Anteilig	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Grundstücksfläche in m ²	Ø Angebotskaufpreis in Euro	Nachfrage
Erstbezug	386	22 %	136	548	240.790	sehr gering
gepflegt/renoviert	351	20 %	182	752	284.990	hoch
keine Angabe/renovierungsbedürftig	685	39 %	150	589	221.720	gering
modernisiert/saniert	57	3 %	150	745	250.030	hoch
neuwertig	257	15 %	172	591	308.910	gering

Quelle: Datenbank ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2010 bis 2014; eigene Berechnungen

Bestands-Doppelhaushälften: Viel Wohnraum bei wenig Grundfläche!

Das größte Interesse im Segment der Doppelhaushälften ist bei gepflegten und renovierten Wohneinheiten festzustellen, mit einer Preisgrenze von knapp über 200.000 Euro. Neben renovierungsbedürftigen Doppelhaushälften mit 190 Angeboten zwischen 2010 und 2014 umfasst diese Gruppe die meisten Angebote. Die nachfragenden Haushalte treffen also auf ein offenbar adäquates Angebot. Für eine größere Wohnfläche werden geringere Grundstücksgrößen in Kauf genommen.

Tabelle 5: Angebot und Nachfrage bei Doppelhaushälften in Hildesheim

Objektzustand	Angebote absolut	Anteilig	Ø Wohnfläche in m²	Ø Grundstücksfläche in m²	Ø Angebotskaufpreis in Euro	Nachfrage
Erstbezug	91	20 %	127	383	193.048	sehr gering
gepflegt/renoviert	112	25 %	143	394	201.721	mittel
keine Angabe/renovierungsbedürftig	190	42 %	129	458	166.815	mittel
modernisiert/saniert	33	7 %	180	531	244.561	gering
neuwertig	25	6 %	124	283	228.640	gering

Quelle: Datenbank ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2010 bis 2014; eigene Berechnungen

Großes Interesse an allen Bestandsobjekten bei Reihenhäusern

Objekte unter 200.000 Euro sind hier besonders gefragt. Dem entspricht auch das Angebot mit Wohnflächen zwischen 133 und 137 m² auf Grundstücken zwischen 240 bis 321 m².

Tabelle 6: Angebot und Nachfrage bei Reihenhäusern in Hildesheim

Objektzustand	Angebote absolut	Anteilig	Ø Wohnfläche in m²	Ø Grundstücksfläche in m²	Ø Angebotskaufpreis in Euro	Nachfrage
Erstbezug*						
gepflegt/renoviert	129	31 %	137	321	175.839	hoch
keine Angabe/renovierungsbedürftig	191	47 %	111	248	143.218	sehr hoch
modernisiert/saniert	59	14 %	135	287	173.778	sehr hoch
Sonstige*						

Quelle: Datenbank ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2010 bis 2014; eigene Berechnungen; * keine Mindestanzahl an Angeboten für auswertbare Basis

Zwischenfazit

Eigenheime

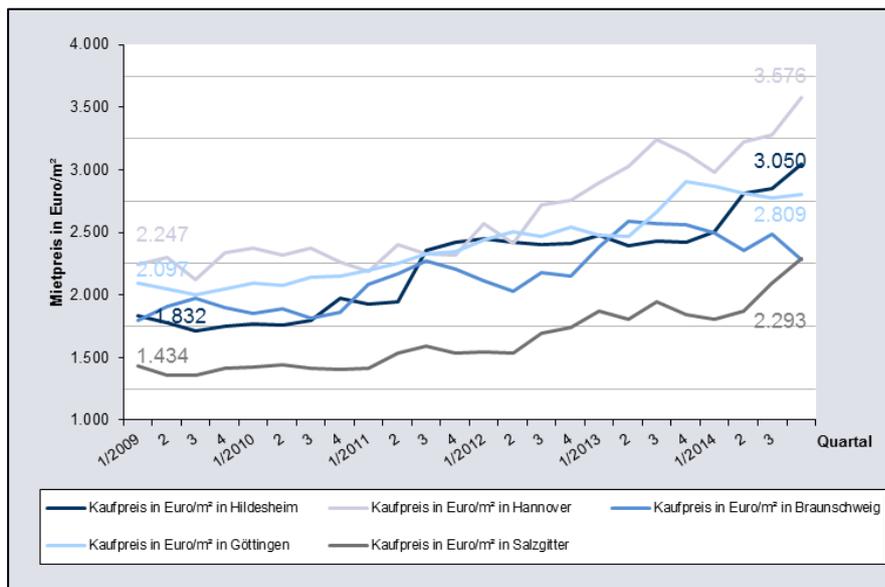
- ✓ Die Zuwanderung in die Städte und die wachsenden Arbeitsmärkte in Hannover und Hildesheim befördern die Nachfrage nach Wohneigentum
- ✓ Hildesheim profitiert eingeschränkt vom Wachstum der Region Hannover
- ✓ In den letzten Jahren wurden in Hildesheim wichtige Projekte im individuellen Wohnungsbau abgeschlossen (und weitere vorbereitet)
- ✓ **Das derzeitige Nachfragepotenzial aus Hildesheim (endogenes Potenzial und neu Zuziehende) ist größer als das Angebot an Bauplätzen und das marktgängige Angebot im Bestand**
- ✓ Freistehendes Eigenheim dominiert den Markt – aber auch verdichtete Bauformen mit modernen Qualitäten (auch Neubau) sind gefragt
- ✓ Verdichtete Wohnformen wurden im Neubau realisiert, z.B. Reiheneigenheime
- ✓ Veraltete Standards und/oder zu teure Angebote formen relevantes, nicht verkaufsfähiges Segment, allerdings ohne räumliche Problemhäufung
- ✓ Attraktives Bestandsangebot (großzügig, 250.000 bis 280.000 Euro) kann die vorhandene Nachfrage nicht befriedigen
- ✓ Breites Spektrum an Nachfragern (Haushaltstypen, Alter, Wohnbedürfnisse, Kaufkraft...) erfordert den Ausbau weiterer Angebotsformen und Marktnischen (barrierearm, preiswert und verdichtet, zur Miete...)
- ✓ Moderne Wohntrends: Smart-Home, Energieeffizienz, Urbanes Wohnen, Wohnen in Gemeinschaft, Service-Wohnen, kleine Baugebiete

Eigentumswohnungen

Angebotspreise für Eigentumswohnungen deutlich angestiegen

Ausgewertet wurden Neubauobjekte, die bei IS24 angeboten wurden und nicht älter als fünf Jahre alt sind. Insgesamt ist überall ein Preisanstieg erkennbar (+34 bis +66 Prozent). Hildesheim hatte zu Beginn des Zeitraums ein zu Braunschweig ähnliches Kaufpreisniveau unterhalb dessen von Göttingen und Hannover. Hildesheim erzielt über den gesamten Zeitraum hinweg die deutlichste Preissteigerung von 66 Prozent und liegt im 2. Quartal 2014 an zweiter Stelle im regionalen Vergleich.

Abbildung 12: Angebotspreise für neue Eigentumswohnungen (Entwicklung) in der Region

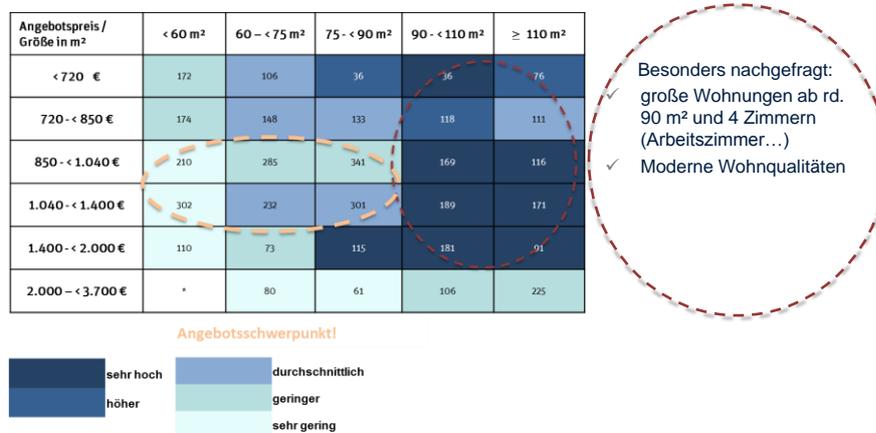


Quelle: IS24, eigene Darstellung

Hohe Nachfrage nach großen Wohnungen mit moderner Ausstattung

Während das Interesse im Hochpreis-Segment geringer ist, erzielen Preise von 1.040 bis 2.000 Euro/m² beste Nachfragewerte. Der Angebotsschwerpunkt hingegen liegt bei Preisen zwischen 850 und 1.400 Euro/m². Hinsichtlich des Objektzustands präferieren nachfragende Haushalte neuwertige und modernisierte Wohnungen, was den Anspruch an modernes Wohnen zeigt. Sie sind dafür auch bereit, Preise auf mittlerem bis oberem Niveau zu akzeptieren. Auch hier entspricht das Angebot nicht dem Interessensschwerpunkt, da der Angebotsschwerpunkt auf gepflegten/renovierten bzw. renovierungsbedürftigen Wohneinheiten liegt. Eine ähnliche Situation spiegelt sich auch in der Betrachtung der Wohnungsgrößen: Die Mehrheit der angebotenen Wohnungen ist zwischen 60 und 90 m², wogegen sich Nachfrageüberhänge nach großen Wohnungen oberhalb dieser Spanne ab über 90 m² abzeichnen.

Abbildung 13: Nachfrage differenziert nach Angebotskaufpreis und Wohnungsgröße



31 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum; * keine Mindestanzahl an Angeboten für auswertbare Basis =>30

Quelle: Datenbank IS24, 4.473 Angebote im Zeitraum 2010 bis 2014; eigene Berechnungen

Zwischenfazit

Eigentumswohnungen

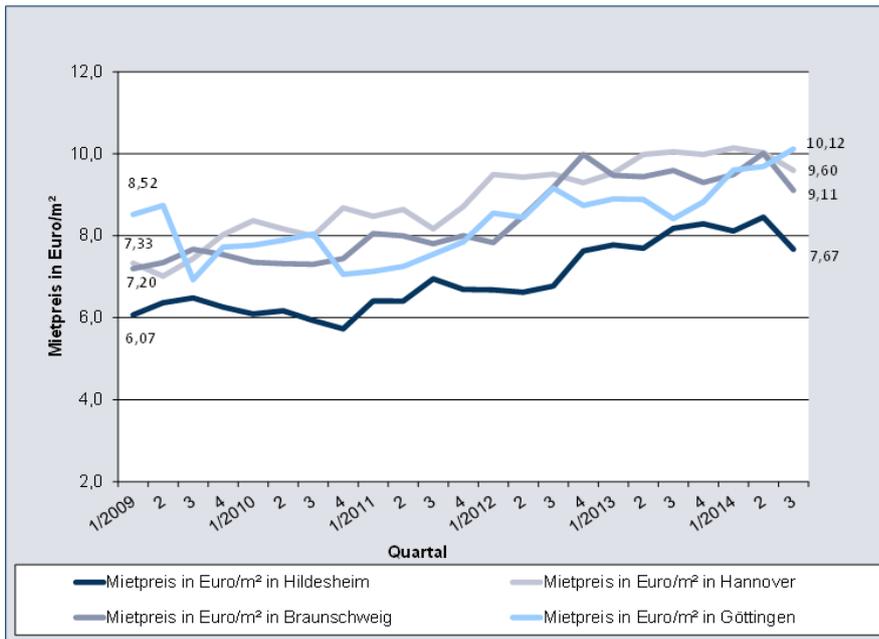
- ✓ Neubau-Eigentumswohnungen wurden am Markt gut aufgenommen
- ✓ Eigentumsbildung für urbane Wohnkonzepte wurde gefördert
- ✓ Wohnungsangebot wird vielfältiger (Luxus, Smart Home, Barrierefreiheit, Quartiersbezug, Energieträger)
- ✓ Nachholbedarf im hochwertigen Wohnen wurde abgeschöpft; durch Zuzug auch neue, einkommensstärkere Einwohner gewonnen
- ✓ Neubau ist stärker als im Eigenheimsegment für Eigentumsbildung von jungen Familien mit eher geringem Einkommen, aber höherem Eigenkapital (Erbengeneration) und für die Wohnpräferenzen Barrierefreiheit und Service-Wohnen geeignet
- ✓ Bedarf an hochwertigen Eigentumswohnungen wird sich neu aufbauen
- ✓ Solide und wachsende Nachfrage vor allem für Neubau im mittleren Preissegment vorhanden; auch verdichtete Eigenheime sind gefragt
- ✓ Nachfrageüberhänge bei großen, modernen Wohnungen als Chance für die Altbausanierung, Umwidmung von Büro-/Gewerbebauten zu Wohnungen, Modernisierung von Wohnungen der 1970er Jahre in guter Wohnlage

3.2.2 Markt für freifinanzierte Mietwohnungen

Neubaumietniveau und Preisanstieg geringer als in Vergleichsstädten

Die Auswertung umfasst neue und neuwertige Wohneinheiten, die bei IS24 angeboten und seit 2004 errichtet wurden. Insgesamt ist überall ein Preisanstieg seit 2009 erkennbar. Hildesheim hat ein niedrigeres Neubaumietniveau und einen geringeren Mietpreisanstieg von 1,60 Euro/m² (+26,4 Prozent) als die Vergleichsstädte. Die Preisentwicklung der freifinanzierten Mietwohnungen unterscheidet sich damit deutlich von der Entwicklung im Eigentumssegment.

Abbildung 14: Mietpreisentwicklung im regionalen Vergleich

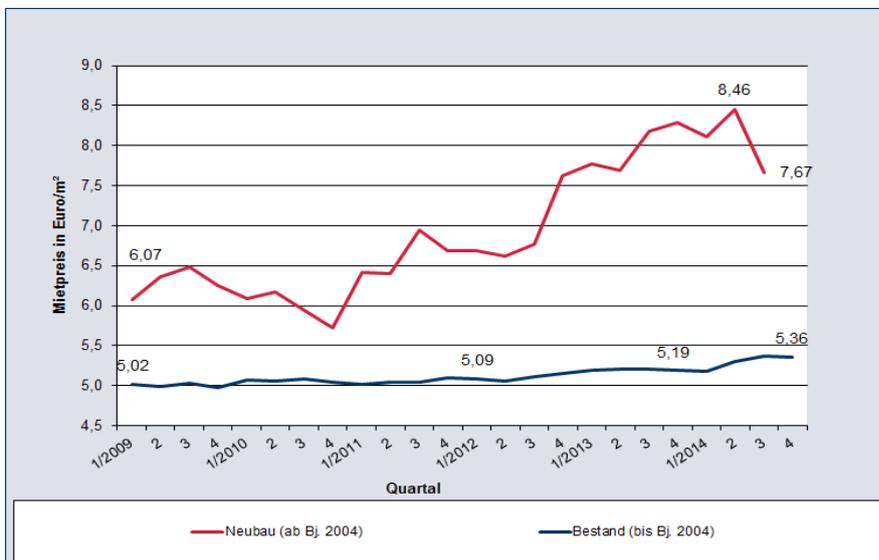


Quelle: IS24, eigene Darstellung

Mietentwicklung im Bestand deutlich stabiler als im Neubau

Auch bei Bestandsobjekten hat das Preisniveau angezogen, wengleich selbstverständlich in geringerem Umfang als beim Neubau.

Abbildung 15: Angebotsmietpreise im Neubau und Bestand



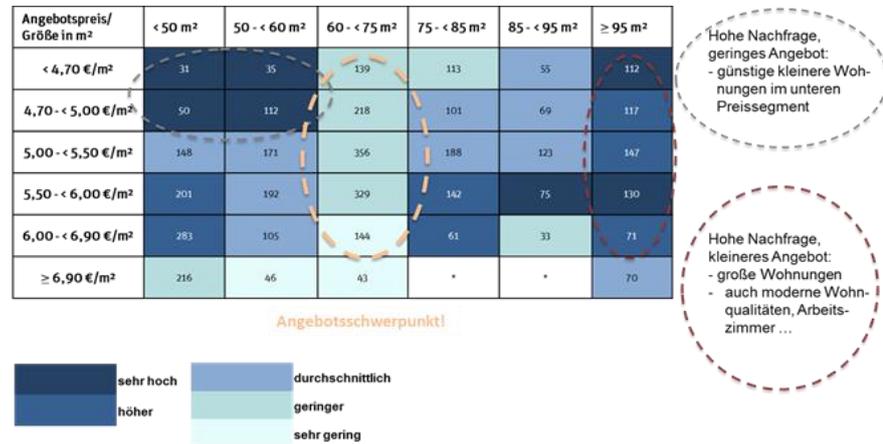
Quelle: IS24, eigene Berechnung und Darstellung

Großes Interesse an kleinen, preiswerten sowie großen Wohneinheiten

Die folgende Abbildung zeigt die Diskrepanz zwischen Angebotszahlen und Nachfrageindikatoren auf dem Hildesheimer Mietwohnungsmarkt. Das eher geringe Angebot an Wohnungen bis 60 m² für bis zu 5,00 Euro/m² erzielt besonders hohe Nachfragewerte. Ein weiterer Nachfrageüberhang besteht bei großen Wohneinheiten über 95 m², wobei in dieser Kategorie weniger Preis-

sensibilität erkennbar ist. Der Angebotsschwerpunkt liegt aber zwischen 60 und 75 m², allerdings ist das Interesse an Wohnungen in dieser Größenordnung gering. Neuwertige, sanierte oder modernisierte Wohnungen sind sehr gefragt aber noch wenig vorhanden. Für solche Wohnungen werden Mieten um die 6,00 Euro/m² aufgerufen, für Wohnungen mit Erstbezug und einem Mietpreis von 8,00 Euro/m² ist das Interesse hingegen eher verhalten.

Abbildung 16: Nachfrage differenziert nach Mietpreis und Wohnungsgröße



31 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum; * keine Mindestanzahl an Angeboten für auswertbare Basis =>30

Quelle: Datenbank des IS24, 4.473 Angebote im Zeitraum 2013/14; eigene Berechnungen

Zwischenfazit

Hinweise auf Handlungsbedarfe und Nachfragepotenziale vorhanden für

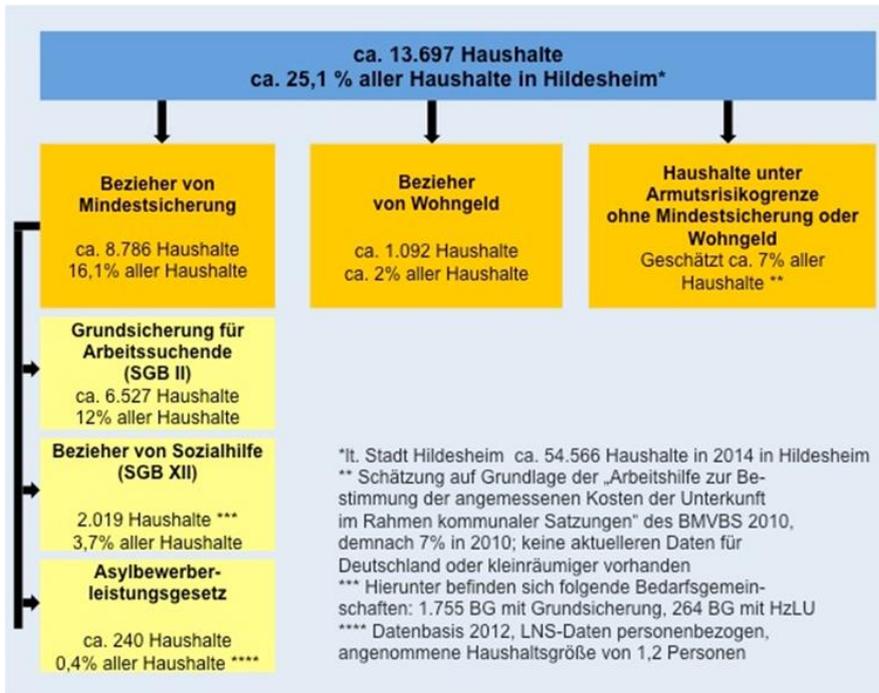
- ✓ Hinweise auf Handlungsbedarfe und Nachfragepotenziale vorhanden für weitere Bestandsqualifizierung (energetisch, moderne Wohnqualitäten) bei mittleren Mietpreisen
- ✓ Stärkeres Angebot kleinerer (eher preisgünstiger) und großer Wohnungen (auch mit 4 Zimmern)
- ✓ Barrierearme/-freie Wohnungen (für alle Altersgruppen, insb. Senioren und Menschen mit Behinderung)
- ✓ Unterschiedliche Wohnformen im Alter – mit/ohne Service bzw. ambulanter Pflege
- ✓ Flexible Grundrisse für Alleinerziehende, Wohngruppen, ältere Familien
- ✓ Gute Absatzchancen für großzügige Wohnungen mit Altbaucharme in eher durchmischten, innerstädtischen Quartieren

3.2.3 Soziale Wohnraumversorgung

Jeder vierte Haushalt kann als einkommensschwach bezeichnet werden

2013 gab es in Hildesheim 13.706 Niedrigeinkommensbezieher- bzw. einkommensschwache Haushalte. Dies entspricht ca. 25 Prozent aller Privathaushalte.

Abbildung 17: Haushalte in Hildesheim im Niedrigeinkommensbereich 2014



Quelle: Stadt Hildesheim, eigene Berechnung und Darstellung

Zunahme der Bedarfsgemeinschaften zwischen 2008 und 2014

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II hat von 2008 bis 2012 leicht zugenommen. Demgegenüber gibt es 28 Prozent mehr Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII, was bedeutet, dass die Anzahl älterer Haushalte in Grundsicherung stark gestiegen ist. Die zunehmende Zahl geringfügig Beschäftigter erklärt die steigende Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

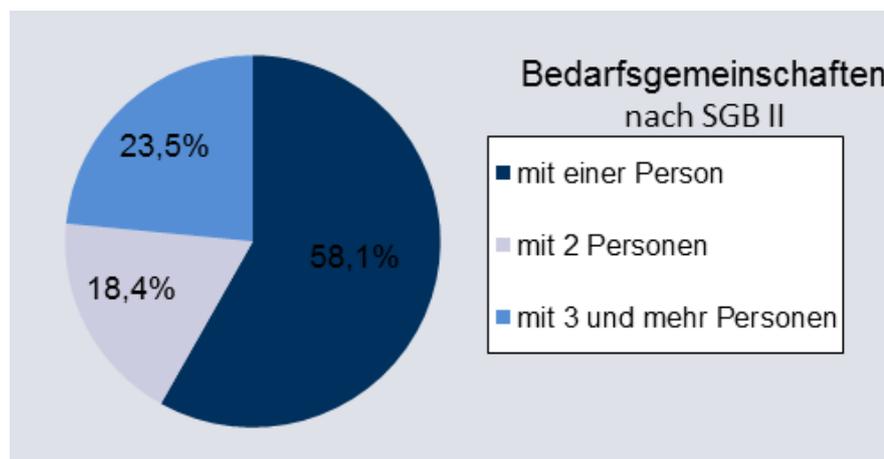
Abbildung 18: Übersicht Indikatoren Niedrigeinkommensbereich

Entwicklung 2008 bis 2014			
SGBII	Bedarfsgemeinschaften Grundsicherung für Arbeitssuchende	+ 49	+ 0,8
	Bedarfsgemeinschaften mit Grundsicherung	+ 391	+ 28,7
SGBXII	Bedarfsgemeinschaften mit Hilfe zum Lebensunterhalt	+ 58	+28,2
	Gesamt	+ 449	+28,6
	Geringfügig beschäftigte Personen	+ 974	+ 11,5
	Bezieher von Wohngeld (Haushalte) *2010, auf Grund der Wohngeldreform	- 986	- 47,4
	Wohnberechtigungsscheine	- 31	- 21,1
	Wohnungssuchende Haushalte für eine Sozialwohnung	- 73	- 68,2

Quelle: Stadt Hildesheim, Bundesagentur für Arbeit, LSN; eigene Darstellung

60 Prozent der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind Single-Haushalte

In Hildesheim sind rd. 58 Prozent der Bedarfsgemeinschaften Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil an Haushalten mit zwei und mehr Personen liegt bei knapp 42 Prozent. Damit sind v.a. kleine, günstige Wohnungen gefragt.

Abbildung 19: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II


Quelle: Agentur für Arbeit Stadt Hildesheim, eigene Berechnung

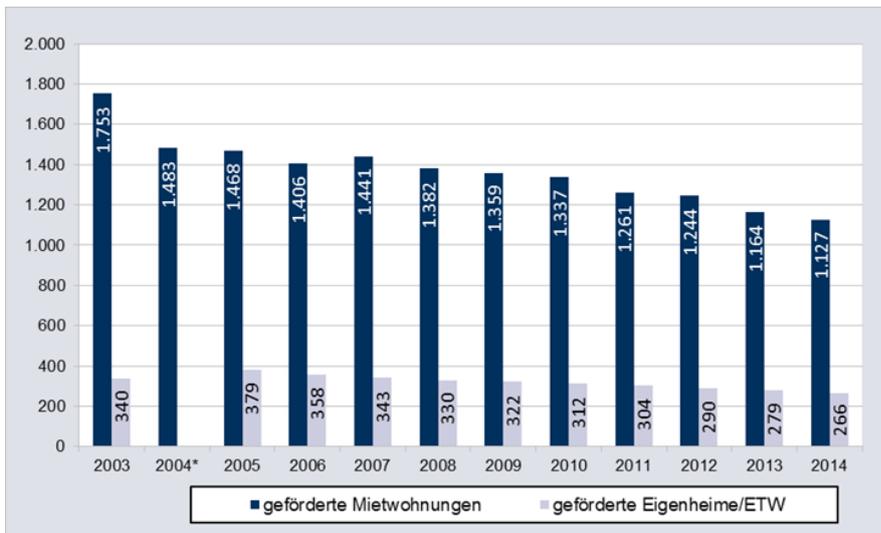
Rückgang im geförderten Mietwohnungssegment

Dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum steht das Angebot an preisgebundenen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt gegenüber. In Hildesheim hat sich die Anzahl geförderter Mietwohnungen von 2003 bis 2014 um 626 verringert. 2015 fallen weitere 130 Mietwohnungen aus der Bindung. Dies entspricht einem durchschnittlichen Abgang von 58 Mietwohnungen pro Jahr. Durch die

Fertigstellung von 88 Studentenwohnungen konnte die Zahl der Abgänge 2014 abgemildert werden.

Das geförderte Mietwohnungsangebot ist durch einen geringen Anteil kleiner Wohneinheiten für Singles geprägt, sodass dieser Gruppe (Single-Haushalte mit SGB II-Bezug) rd. zehn Mal weniger passende Angebote zur Verfügung stehen als Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen.

Abbildung 20: Geförderte Wohnungen - Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen



Quelle: Stadt Hildesheim, eigene Darstellung; *unvollständiger Datensatz 2004 und 2015; inkl. der in 2014 errichteten

Zwischenfazit

Bedarfe in der Sozialen Wohnraumversorgung sind qualitativ und kleinräumig

- ✓ Qualitative Bedarfe – Quartiersentwicklung:
- ✓ Mittelbare Belegung im Neubau ist wichtig für Impulse in der sozialen Durchmischung von Quartieren
- ✓ Sie schafft aber keine zusätzlichen preisgünstigen Singlewohnungen
- ✓ Qualitativ – Wohnungsgrößen/-qualitäten:
- ✓ Geförderter Neubau/Bestandsumbau notwendig: Barrierefrei, Schwerpunkt kleine WE bis 50/60 m²
- ✓ Im geförderten Segment kleine Haushalte (Senioren, Alleinerziehende mit 1 Kind usw.) auch vor Hintergrund wachsender Altersarmut in den Mittelpunkt stellen

3.3. Wohntrends: Zielgruppengerechte Ausrichtung von Wohnungsangeboten

Neue Nachfrageentwicklung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen

InWIS wurde 2013 gemeinsam mit Analyse & Konzepte vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit der Analyse der Wohntrends bis zum Jahr 2030 beauftragt. Diese Trends beschreiben die zentralen Nachfrageentwicklungen für die Wohnungswirtschaft auf Grundlage der sich verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demographie und Wirtschaft, Migration und Integration sowie Ökologie und Energie. Aufgrund der steigenden Zahl an Städten und Regionen mit Angebotsüberhängen im Wohnungsbestand nehmen die Wohnbedürfnisse der Nachfrager stetig an Bedeutung zu. Um die bestehenden Angebote zu vermarkten, muss das Wohnraumangebot diesen Nachfrage Trends angepasst werden.

Die Wohnraumnachfrage wird zukünftig stärker von Ansprüchen an **multimediale und technische Ausstattungen** der Wohneinheiten sowie die internetbasierte Vernetzung unterschiedlicher Geräte zur Automatisierung von Abläufen („Smart Homes“) geprägt sein. Hierzu gehören bspw. Sicherheits- und Energieeinsparsysteme (darunter energieeffiziente Techniksysteme wie z.B. zur Steuerung der Belüftung, Beschattung, Beheizung und Beleuchtung). Neben diesen Erleichterungen durch technische Systeme innerhalb der Wohneinheiten beschreibt der Trend der **25-Stunden-Gesellschaft** die steigenden Erwartungen an Service- und Dienstleistungsqualitäten, die die Kombination von Alltagsverpflichtungen und Freizeitaktivitäten zeitlich flexibel ermöglicht. Ein weiterer Trend, der bis zum Jahre 2030 stetig zunehmen wird, ist das **Sharing-Konzept**. In Bezug auf die Wohnraumnachfrage nehmen Tausch- und Verleihplattformen auf Quartiersebene, die das Teilen von Räumen, Parkplätzen etc. ermöglichen, stetig an Bedeutung zu. Auch das Thema **Gesundheit und Fitness** wird ein prägender Faktor beim Wohnen sein, zum einen auf das städtische Klima bezogen, zum anderen auf die Verfügbarkeit von Sportangeboten im nahen Wohnumfeld. Wie die bereits vorgestellten Trends verdeutlichen, nimmt die Bedeutung der **Quartiersqualität** zukünftig stark zu. Hierbei nimmt sowohl die Verbindung von unterschiedlichen Nutzungen auf kleinem Raum („Stadt der kurzen Wege“) als auch die Integration und Inklusion unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen eine entscheidende Rolle ein. Eine zentrale Entwicklung unserer Gesellschaft ist das **Älterwerden der Bevölkerung**. Diese Bevölkerungsgruppe ist allerdings nicht homogen, sondern bedarf der Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen. Zentrale Aspekte hierbei sind die ambulante Pflege sowie der altersgerechte Umbau von Wohnungen und Quartieren.

Neben diesen allgemeingültigen Wohntrends werden für Hildesheim einige weitere Entwicklungen, die die zukünftige Entwicklung maßgeblich mitbestimmen werden, beschrieben.

Nachfrage nach ausdifferenzierten Wohnformen für das Wohnen im Alter nimmt stetig zu

Unter der Berücksichtigung der prognostizierten Veränderung in der Altersstruktur der Hildesheimer Bevölkerung wird das Thema Wohnen im Alter zukünftig ein zentrales Segment auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Neben dem Verbleib in der eigenen Immobilie und den damit verbundenen nötigen Um-

bauten sowie dem Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim, werden auch neue **alternative altengerechte Wohnformen** immer stärker nachgefragt. In Hildesheim gibt es bereits Angebote im Bereich des betreuten Wohnens, also das eigenständige Wohnen in einer altersgerechten und barrierefreien Wohnung, in der je nach Bedarf zusätzliche Betreuungs- und Serviceleistungen in Anspruch genommen werden können. In Hildesheim sind hierbei u.a. die Projekte in Drispfenstedt mit 39 Wohneinheiten und am Steinberg mit 42 Wohneinheiten zu nennen. Eine weitere Möglichkeit für das Wohnen im Alter sind gemeinschaftliche Wohnformen, wie bspw. **Haus- und Wohngemeinschaften** oder **Mehrgenerationenprojekte**. Beispiele in Hildesheim sind das Gemeinschaftliche Wohnen im Michaelisviertel, die Wohngemeinschaft Haus Sankt Georg Itzum oder das gemeinschaftliche Wohnen in der Oststadt. Die Projekte zeichnen sich durch Gemeinschaftsräume und Gästeappartements aus. Als Servicepartner ist die Agentur ‚Lebensraum – neues Wohnen in Hildesheim‘ eingebunden, die Interessenten für neue Wohnformen sammelt und zwischen ihnen und der Wohnungswirtschaft vermittelt. Die unabhängige Wohnberatung unterstützt ältere Menschen in Wohnungsfragen, damit diese eine selbstbestimmte Entscheidung für das Leben im Alter treffen können.

Entspannter Hildesheimer Wohnungsmarkt für studentisches Wohnen

Das studentische Wohnen ist ein zentrales Segment auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt. Neben für Studenten geeignete Wohnungen, die vielfach von der Wohnungsgenossenschaft Beamten-Wohnungs-Verein (BWV) sowie der gemeinnützigen Baugesellschaft (gbg) betrieben werden, gibt es in Hildesheim zahlreiche Studentenwohnheime mit insg. rd. 850 Wohneinheiten. Aufgrund der Erweiterung der Studiengänge und dem Ausbau der Universität hat die Zahl der Studierenden kontinuierlich zugenommen. Infolge des neuen Campus am Weinberg hat sich der räumliche Schwerpunkt der Universität vom Hildesheimer Bahnhof in Richtung südlicher Neustadt verlagert, die seit jeher eine beliebte Wohngegend für Studierende ist. Laut dem Studentenwerk konnten diese Zuwächse am Wohnungsmarkt im Bereich des studentischen Wohnens problemlos aufgenommen werden, was auch mit den rd. 200 im Jahr 2007 errichteten neuen Wohneinheiten in Studentenwohnheimen zu begründen ist. Die Studentenwohnheime bieten überwiegend möblierte WG-Zimmer, Einzel- und Doppelappartements sowie Wohnungen an, deren Brutto-Warmmiete zwischen 220 und 260 Euro liegt. Allerdings gibt es auch eine nennenswerte Anzahl an Studierenden, die täglich – z.B. per Bahn - nach Hildesheim einpendeln. Angesichts rückläufiger Schülerzahlen ist es Ziel der Hochschulen, die Zahl der Studierenden im Hochschulwettbewerb konstant zu halten und ggf. noch leicht auszubauen. Sollte dies gelingen, ist für Hildesheim mit einer stabilen Wohnungsnachfrage durch Studierende zu rechnen. Es sei darauf hingewiesen, dass Studierende ggf. mit weiteren Zielgruppen am Wohnungsmarkt konkurrieren können, da sich ihre Nachfrage nicht ausschließlich auf Wohnheime konzentriert. Ähnlich wie die Zielgruppe der älteren Personen fragen sie kleine, bezahlbare Wohneinheiten in zentralen Lagen nach.

Angebote im Segment der Eigenheime müssen die Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen bedienen

Die nachfragenden Zielgruppen im Segment der Eigenheime auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt sind breit gefächert. Zu den klassischen Zielgruppen gehören die jungen Familien im Alter zwischen 30 und 40 Jahren. Diese Gruppe wird künftig anwachsen und dadurch ein enormes Potenzial darstellen,

wenn die hohe Zahl der Studierenden auf dem aktuell hohen Niveau verweilt und diese auch nach Beendigung des Studiums in der Stadt gehalten werden können. Auch ältere Paaren, die ein weiteres Mal ein Eigenheim bauen bzw. erwerben, das den Ansprüchen ihrer neuen Lebenssituation gerecht wird, gehören zu den Nachfragern auf dem Eigenheimmarkt. Insgesamt ist auch im Segment der Eigenheime eine steigende Nachfrage nach Angeboten in zentralen, innerstädtischen Lagen erkennbar. Im Segment der **Mieteigenheime** spielen Klinik- und Universitätsangestellte aufgrund ihrer Zeitverträge eine entscheidende Rolle. Auch die wachsende Zahl junger Senioren, die ihr zu groß gewordenen Eigenheim veräußern und stattdessen ein **barrierefreies/ -armes Eigenheim** zum Kauf oder häufig auch zur Miete suchen, stellen eine weitere Zielgruppe im Eigenheimsegment dar. Sie streben nach Gemeinschaft und Sicherheit im Alter. Das Angebot kann eine Marktnische bedienen. Im Zuge dessen spielen funktionierende Quartiere und gute Nachbarschaften eine zunehmend wichtigere Rolle. Infrastrukturelle Bedürfnisse sowie die Bildung sozialer Netzwerke rücken vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Veränderungen in den Fokus. Aber nicht nur die Qualitäten der Quartiere, sondern auch die Ausstattungsqualitäten der Eigenheime werden immer stärker nachgefragt. Eine weitere Marktnische, die bedient werden kann, ist das **Bauen in Baugemeinschaften**. Baugemeinschaften können genutzt werden, um die Renaissance der Städte zu fördern, Impulse für innovative Lebensweisen zu geben und experimentellen Wohnungsbau zu ermöglichen. Ausgehend von den Potenzialen ist es empfehlenswert, ihre Bildung kommunal zu unterstützen, in dem ein politisches Signal gegeben, ein Netzwerk geschaffen und die zentrale Koordination von möglichen Interessenten übernommen wird. Zudem müssen unterschiedliche Grundstücke (urbane Wohnlagen sind erwünscht: Mackensen-Gelände) identifiziert und bereitgestellt werden.

Neben den Neubaumaßnahmen ist der **Eigentümerwechsel** bei älteren Eigenheimen ein zentraler Aspekt auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt. Viele Eigenheimquartiere, gerade in den dörflich geprägten Stadtteilen Hildesheims, befinden sich demographisch bedingt im Generationenwechsel. Daher ist es notwendig, durch Maßnahmen die Wiedernutzung der Bestandsimmobilien zu fördern. Hier kann aktive Unterstützung durch wohnungswirtschaftliche Netzwerke gegeben werden, wie das Beispiel der **Cuxhavener Wohnlotsen**² zeigt. Bei diesem Modell steht die Aktivierung neuer Zielgruppen für ältere Eigenheimbestände und die altersgerechte Anpassung des Bestandes im Vordergrund. Bei den Cuxhavener Wohnlotsen handelt es sich um eine Beratungsinstitution, die das immobilienwirtschaftliche Fachwissen unterschiedlicher Akteure bündelt und dieses an potenzielle Erwerber von Bestandseigenheimen weitervermittelt. Themen sind hierbei u.a. Sanierung, Umbau und mögliche Fördermaßnahmen. Informationsangebote in ähnlicher Form könnten auch in Hildesheim umgesetzt werden, um die Weiternutzung des älteren Einfamilienhausbestands zu sichern.

Das ‚Hildesheimer Modell‘ zur Unterbringung von Flüchtlingen erfährt überregional positive Resonanz

Die Zahl der Flüchtlinge aus den Krisengebieten ist in Hildesheim in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2013 waren es 215 Personen, für das Jahr 2015 rechnet man mit insg. weit über 300 Flüchtlingen, die in Hildesheim untergebracht werden müssen. Die Stadt verfolgt bei der Unter-

² <http://www.cuxhavener-wohnlote.de/>

bringung von Flüchtlingen ein dezentrales Konzept. Es werden Wohnungen stadtweit angemietet, in die die Flüchtlinge aus den Gemeinschaftsunterkünften ziehen. Dieses Vorgehen ist als ‚Hildesheimer Modell‘ überregional auf positive Resonanz gestoßen, da die dezentrale Unterbringung die Integration der Flüchtlinge in die Gesellschaft erleichtert und ihnen gleichzeitig zu mehr Eigenständigkeit verhilft. Die Unterbringung von Flüchtlingen wird auch den Wohnungsmarkt in Hildesheim angesichts der aktuellen Prognosen des Bundes langfristig beschäftigen.

4. Wohnungsbedarfsabschätzung

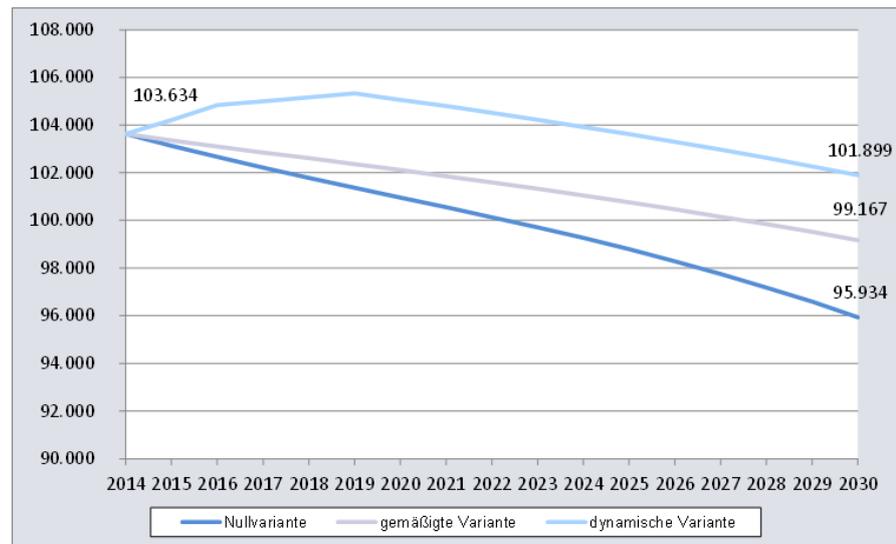
4.1. Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsrückgang bis 2030 in allen drei Prognosevarianten

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. InWIS hat im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Hildesheim eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten errechnet. Die Null-Variante berücksichtigt für die zukünftige Entwicklung ausschließlich die Geburten- und Sterbefälle und prognostiziert einen Bevölkerungsverlust um rd. 7 Prozent auf 95.934 Einwohner. Diese Variante bildet lediglich ein statistisches Modell ab, um zu verdeutlichen, wie sich die Stadt nur aufgrund von natürlichen Faktoren entwickeln würde. Die gemäßigte Variante geht von geringeren Zuwanderungszahlen als bis zum Jahr 2014 aus und kommt auf eine Bevölkerungszahl von 99.167 (rd. -4 Prozent) im Jahr 2030. Die dynamische Variante geht von einer weiterhin hohen Zuwanderung aus und damit einhergehend einem Bevölkerungswachstum bis 2020. Dann setzen Schrumpfungstendenzen ein, sodass bis 2030 ein Bevölkerungsstand von 101.899 prognostiziert wird, was einem Rückgang um rd. -1,5 Prozent entspräche.³ Für den geringeren Bevölkerungsverlust bis zum Jahr 2030, wie in der dynamischen Variante prognostiziert, müsste die Stadt Hildesheim den Aufwärtstrend im Wanderungsverhalten der vergangenen zwei Jahre halten und weiterhin positive Wanderungsverhalten erreichen. Der dynamischen Variante wird derzeit die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen.

³ In diese Prognose sind noch nicht die Entwicklung der aktuellen Flüchtlingsströme und deren zukünftige Ausprägungen eingeflossen.

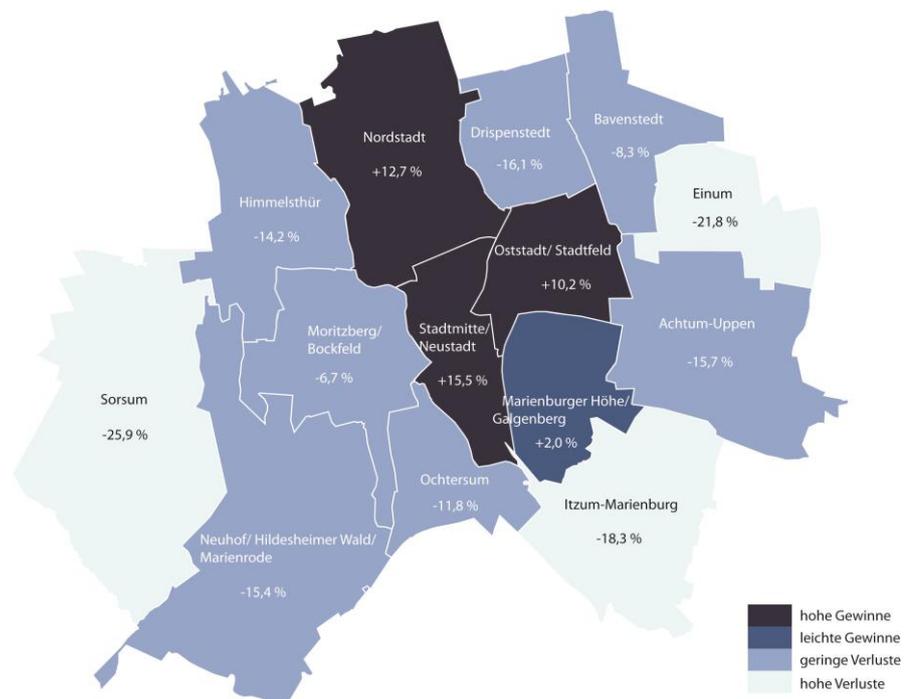
Abbildung 21: Bevölkerungsprognose 2014-2030



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; wohnberechtigte Bevölkerung

Auf kleinräumiger Ebene werden in der Null-Variante alle Stadt- und Ortsteile schrumpfen. Sehr geringe Verluste entstehen dort, wo zuletzt viele junge Menschen von außerhalb zugezogen sind (Nordstadt, Stadtmitte/Neustadt oder Oststadt/Stadtfeld). In der dynamischen Variante werden, unter der Voraussetzung eines aufnahmefähigen Wohnungsmarktes, durch Wanderungen die innerstädtischen Lagen weiterhin wachsen (gleiche Stadt- und Ortsteile).

Abbildung 22: kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2030 (dynamische Variante)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Stabile bis leicht wachsende Entwicklung der Haushalte

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist u.a. abhängig von der Bevölkerungsentwicklung. Da jedoch nicht Einzelpersonen als Nachfrager auftreten, sondern Haushalte, ist es notwendig, auch diese Entwicklung im Voraus zu schätzen. In Deutschland wird diese Entwicklung durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Dieser Trend setzt sich aller Voraussicht nach fort und ist durch die demographische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Durch eine stetige Verkleinerung kann selbst bei konstanter oder auch rückläufiger Bevölkerung die Anzahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf steigen. Die derzeitige durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Hildesheim bei 1,85⁴. Für das Jahr 2030 wird angenommen, dass die Stadt Hildesheim durch Haushaltsverkleinerungen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,73 erreichen wird. Dies entspricht in der dynamischen Variante eine Zunahme von rd. 1.400 Haushalten bis 2030 (insg. 53.500 Haushalte in 2030 in Hildesheim).

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung soll auch die qualitative Veränderung betrachtet werden, die sich aus dem demographischen Wandel und der Zu- und Abnahme der einzelnen Altersgruppen ergibt.

Langfristige Verluste bei jungen Haushalten und älteren Familien

Schrumpfen werden bis 2030 die Altersgruppen

- der Kinder und Jugendlichen unter 18- sowie der 40- bis 50- Jährigen, welches eindeutig auf einen Rückgang der Familien hinweist.
- der Starterhaushalte im Alter von 18 bis unter 30 Jahren. Trotz der Bedeutung als Ausbildungs- und Universitätsstandort wird diese Altersgruppe abnehmen. Grund dafür ist, dass die Zahl der nachwachsenden Personen in dieser Altersgruppe in Hildesheim und Umland in den kommenden Jahren geringer ausfallen wird.

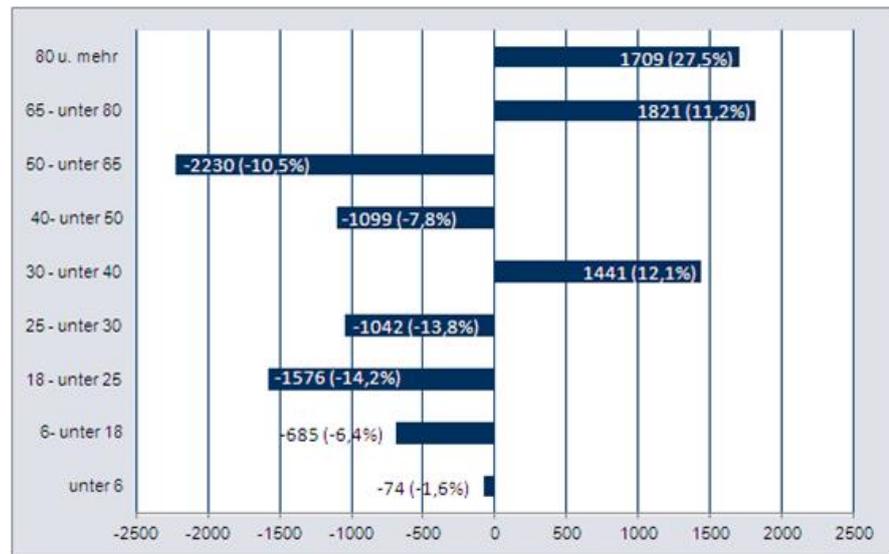
Starke Zunahme an Seniorenhaushalten / Haushalten mittleren Alters

Wachsen werden die Altersgruppen

- der 30- bis unter 40-Jährigen, weshalb sich die Zahl der Erwerber von Wohneigentum voraussichtlich erhöhen wird.
- der jüngeren Senioren sowie der Hochaltrigen, die mit 27,5 Prozent die stärkste Zunahme verzeichnen.

⁴ vgl. Gesellschaft für Konsumforschung für das Jahr 2014

Abbildung 23: Veränderung der Altersstruktur zwischen 2014 und 2030 (dynamische Variante)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Für die Akteure ergeben sich aus den Veränderungen am Wohnungsmarkt folgende Bedingungen. Der demographische Wandel und der anhaltende Alterungsprozess führen weiterhin zu einer Verschiebung in der Altersstruktur und zu einer Erhöhung des Anteils der älteren Bevölkerung. Daher ist es empfehlenswert, sich noch stärker auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive sowie unterschiedliche Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen. Diese sollen sowohl die jüngeren Senioren ansprechen als auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen. Zudem wird sich die Nachfrage nach Eigenheimen verschieben. Neben der typischen Erwerbergruppe (Familien mit Kindern im Alter von 30 bis 50 Jahren), wird die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. ein zweites Mal Wohneigentum erwerben, bedeutend. Neben einem preiswerten Einstieg ins Wohneigentum für Familien, worunter auch das Bauen in Baugemeinschaften, das gegenüber dem Bauen mit einem Bauträger deutlich günstiger ist, zu fassen ist, ist es ratsam, das Angebot an barrierefreiem Wohneigentum für Senioren zu erweitern. Als weiteres Angebot kann auch das barrierefreie (Reihen-) Eigenheim angesehen werden.

4.2. Wohnungsbedarfsprognose

Einflussfaktoren der Wohnungsbedarfsprognose

Bei der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs werden weitere Faktoren berücksichtigt, wozu bspw. die Untermieterverhältnisse zählen, die mit einem 2-prozentigen Anteil eingerechnet wurden. Dieser Wert liegt einer Quote zugrunde, die laut Mikrozensus in Großstädten ab 100.000 Einwohner üblich ist. Es muss ebenso davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollte Untermieterverhältnisse sind und daher keinen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rd. 15 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet, da sie als ungewollt eingestuft werden. Darüber hinaus sind rd. zwei Prozent aller Privataushalte aus unterschiedlichen Gründen kein Wohnungsbedarf beizumessen, weil sie z.B. als Flüchtlinge auf andere Städte verteilt werden oder auch das der Haushaltsgenerierung zu Grunde liegende Verfahren bei der Zusammenführung von unver-

heirateten Paaren gewisse Unschärfen zeigt. Zudem wird eine Mobilitätsreserve von zwei Prozent angenommen. Von den verfügbaren Wohnungen, die für das Jahr 2014 zur Verfügung standen, sind laut Zensus 2011 55 Wohneinheiten, die zu Freizeit Zwecken genutzt wurden, abzuziehen. Diese stehen der Allgemeinheit der Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für Zweitwohnungen aus beruflichen Gründen oder Schlichtwohnungen, deren Umfang mit 0,25 Prozent angenommen wird. Daher ist von 54.020 verfügbaren Wohnungen auszugehen. Der Ersatzbedarf beträgt 0,11 Prozent (57 Wohneinheiten pro Jahr).

Tabelle 7: Wohnungsbedarf in Hildesheim

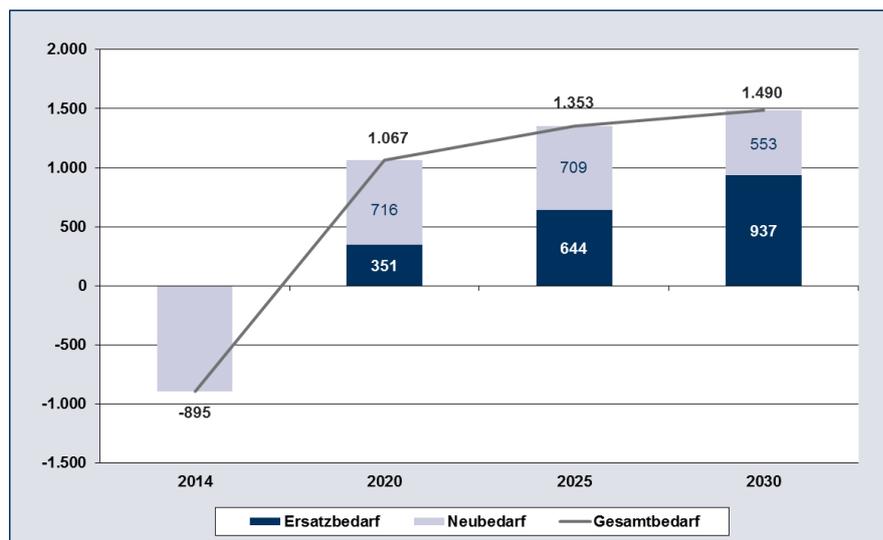
	Haushalte mit Wohnungsbedarf	Wohnungsbedarf mit Reserve	Verfügbarer Wohnungsbestand	Angebotsdefizit
2014	52.083	53.125	54.020	-895
2020	53.662	54.735	53.669	1.067
2025	53.655	54.728	53.376	1.352
2030	53.502	54.572	53.083	1.490

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Quantitativer Neubaubedarf 1.500 Wohneinheiten bis 2030

Die so ermittelten Haushalte in Hildesheim stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf bzw. die Wohnungsbedarfsträger dar. Bis 2030 wird ein Wohnungsbedarf von rd. 1.490 Wohneinheiten ermittelt, der sich aus 553 Wohneinheiten im Neubaubedarf (resultiert aus der Haushaltsentwicklung) und 937 Wohneinheiten im Ersatzbedarf zusammensetzt.

Abbildung 24: Quantitativer Neubaubedarf bis 2030*

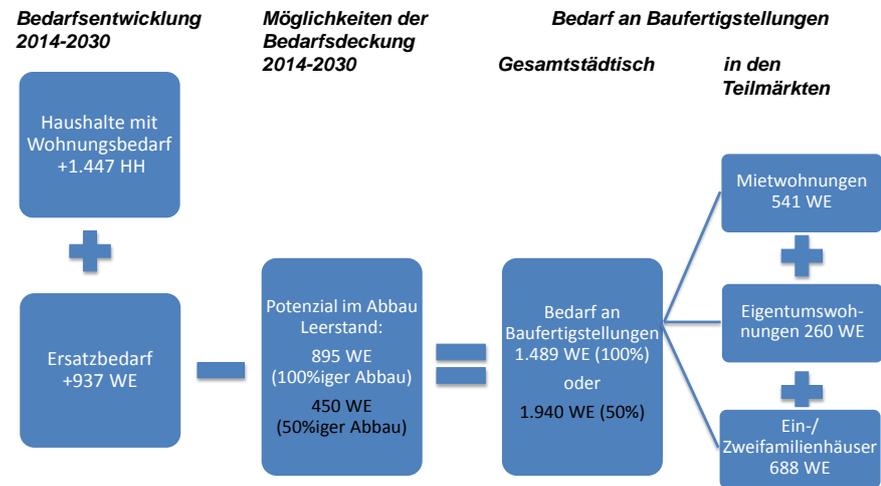


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung (*Abweichung von einer WE im Vergleich zu Tabelle 7 und Abbildung 25 aufgrund von Rundungsdifferenzen)

Wenn der Leerstand (895 Wohneinheiten in 2014) nur zu 50 Prozent aktiviert werden kann, besteht ein zusätzlicher Neubaubedarf in Höhe von 450 Wohneinheiten in 2020 (zusätzlich zu den 1.067 Wohneinheiten in 2020), so dass sich der Gesamtbedarf bis zum Jahr 2030 auf 1.940 Wohnungen erhöhen

würde (vgl. hierzu Abb. 25). Die Aktivierung des Leerstands hängt entscheidend von der Ausstattung, dem Zustand, den Eigentümerstrukturen und der Lage der betreffenden Wohnungen ab.

Abbildung 25: Neubaubedarf nach Teilmärkten



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Kurzfristiger Bedarf entspricht durchschnittlicher Bauleistungen vergangener Jahre

Der kurzfristige Bedarf entspricht ungefähr den durchschnittlichen Bauleistungen der vergangenen zehn Jahre, der langfristige Bedarf denen der vergangenen fünf Jahre. Der Bedarf kann mit den verfügbaren FNP-Flächen abgedeckt werden, der insg. 1.800 Wohneinheiten vorhält, darunter 1.200 Wohneinheiten in der Innenverdichtung im Rahmen verdichteter Bauformen. Hinzuzurechnen sind noch Flächenreserven durch Nachverdichtung und Baulücken, für die jedoch keine belastbaren Zahlen bestehen. In der dynamischen Variante werden demnach bis 2030 pro Jahr rd. 93 Wohneinheiten benötigt (bei einer nur 50%-igen Aktivierung des Leerstands würden rd. 121 Wohneinheiten pro Jahr benötigt).

Tabelle 8: Wohnungsbedarf und bisherige Bauleistung

	Wohnungsbedarf in WE (dynamische Variante)		Bisherige Bauleistungen WE pro Jahr		
	Gesamtbedarf	pro Jahr	Neubau + Ausbau	nur Ausbau im Bestand	
2014-2020	1.067	178	2003-2013	175	15
2014-2030	1.490	93	2009-2013	109	10

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Bei der Vorausschätzung des Nachfragepotenzials in der Wohneigentumsbildung wurden endogene Potenziale und Wanderungen berücksichtigt. Die Zunahme der Altersgruppe zwischen 30 bis 40 Jahren wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Wohneigentum aus. In den Teilmärkten gliedert sich der ermittelte Bedarf in 541 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau, 260 Wohneinheiten im Eigentumswohnungssegment und 688 Wohneinheiten in Ein- und Zweifami-

lienhäusern. Das entspricht 43 Wohneinheiten pro Jahr im Ein- und Zweifamiliensegment und 16 Eigentumswohnungen bis 2030 (bisher⁵ 44 Wohneinheiten im Eigenheimsegment und 24 Wohneinheiten im Eigentumswohnungssegment). Im Mietwohnungssegment entspricht der Bedarf in Höhe von 541 Wohnungen einer durchschnittlichen Jahresbauleistung in Höhe von 34 Wohneinheiten. Bei einer ausbleibenden Aktivierung des Leerstands würde sich der erhöhte Wohnungsbedarf insbesondere im Segment der Mietwohnungen niederschlagen und somit eine erhöhte Bautätigkeit in diesem Segment bedingen. Die Bautätigkeit im Eigenheimbereich sollte kurz- bis mittelfristig leicht erhöht werden, da eine erhöhte Nachfrage am Markt vorhanden ist und kurzfristig Marktanspannungen möglich sind. Langfristig ist infolge der Alterung ein Rückgang der Nachfrage zu erkennen. Die Bedarfe an Baufertigstellungen können und sollen nicht alle in der Innenstadt befriedigt werden.

Abbildung 26: Neubaubedarf nach Teilmärkten bis 2030



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Zwischenfazit

- ✓ Wohnungsbedarf wird voraussichtlich in den kommenden 5 Jahren spürbar zunehmen, kurzfristige Marktanspannungen möglich, ab 2025 vermutlich wieder einsetzende Schrumpfungstendenzen
- ✓ Wachsende Bedarfe bei barrierefreien und altersgerechten Wohnformen (z.B. barrierefreies Bad), steigender Bedarf an Wohnraumanpassungen im Bestand
- ✓ Zunehmende Potenziale ehemaliger Familienwohnungen, an die neue Nutzungsansprüche gestellt werden und Bedarfe bzgl. Grundrissumbau erzeugen
- ✓ Durch langfristig abnehmende Nachfrage junger Singles wird Wohnraum für wachsende Gruppe Älterer frei – vorteilhaft sind Neubauprojekte, die barrierefrei umgerüstet werden können

⁵ Zeitraum 2010-2014

5. Handlungsempfehlungen

Ergänzend zu den zielgruppenspezifischen Empfehlungen werden übergeordnete Ansätze zur Steuerung wohnungswirtschaftlicher Aktivitäten dargestellt.

Priorität auf Innenentwicklung – Stabilisierung der Dörfer

Auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt besteht zukünftig ein Wohnungsbedarf von ca. 1.500 Wohneinheiten, die v.a. in zentralen Wohnlagen wie der Innen- und Vorstadt entwickelt werden sollten. Hier stehen Flächenreserven für ca. 1.200 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Analysen zeigen, dass der kurzfristige Bedarf etwas höher sein wird, daher sollte zeitnah mit der Entwicklung größerer, zentraler Reserveflächen, wie bspw. der Mackensenkaserne, und der Realisierung von Ergänzungsbauten auf kleinteiligen Baulandreserven begonnen werden. Bis 2020 werden mind. 150 zusätzliche preisgünstige Singlewohnungen benötigt. Diese könnten bspw. durch geförderten Wohnungsneubau oder den Umbau leerstehender Gebäude umgesetzt werden. In diesem Segment ist auch die Zielgruppe des temporären Wohnens (Wissenschaftsbetrieb) zu berücksichtigen. Neben der Entwicklung von Mietwohnungen in zentralen Lagen sollte auch die Realisierung urbaner Wohnkonzepte im Eigenheimsegment stärker in den Fokus der Innenentwicklung gerückt werden. Hierbei sind vor allem Stadt- und Reihenhäuser mit modernen Ausstattungsqualitäten bei den unterschiedlichen Nachfragegruppen von großem Interesse.

Neben der Priorisierung der Innenentwicklung ist die Stabilisierung der Dörfer eine weitere zentrale Aufgabe der zukünftigen Wohnungspolitik in Hildesheim. In den dörflich geprägten Lagen Hildesheims ist die Sicherung der Infrastrukturen ein zentrales Thema. Neben der Alterung der Bevölkerung vor Ort tragen auch die veränderten Lebens- und Arbeitsrhythmen zu einem Bedeutungsgewinn wohnortnaher Versorgungsangebote bei, die bspw. durch fliegende Händler wahrgenommen werden können. Zudem ist es wichtig, die Wohnstandortqualitäten in diesen Lagen zu stärken, um die Abwanderungstendenzen abzumildern und ggf. neue Nachfrage zu generieren. Dies kann bspw. mit planungs- und förderrechtlichen Möglichkeiten hinsichtlich notwendiger Umbauten zur Attraktivitätssteigerung, Modernisierung oder altengerechter Anpassung der Eigenheime umgesetzt werden. Ist für die Sicherung des Eigenbedarfs neuer Wohnraum nötig, sollte dieser in altersgerechten Wohnformen realisiert werden. Allerdings ist in den dörflichen Lagen perspektivisch die Gefahr von wachsenden Leerständen am höchsten. Die bisherige starke Fokussierung auf die Stadtteile Sorsum (290 Wohneinheiten) und Neuhof (175 Wohneinheiten) in den Außenbereichslagen waren nicht nachfragegerecht. Vielmehr sollte eine breitere stadträumliche Streuung innerhalb der ländlichen Gebiete erfolgen, um die einzelnen Dörfer zu stabilisieren. Auch sollte der Fokus auf kleineren Baugebieten und bei der Entwicklung größerer Areale auf einer abschnittswisen Realisierung liegen. Mit dem Baugebiet Kleegarten II in Achtum mit ca. 55 WE, das sich derzeit in der Realisierung befindet, wurde dem bereits Rechnung getragen. Die Nachverdichtung ist ein wichtiger Aspekt der Innenentwicklung, sollte aber trotz aufwändiger Umsetzung auch bei der Stabilisierung der Dörfer wahrgenommen werden.

In Quartieren denken, Nachbarschaften fördern

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestands

der Stadt ist es empfehlenswert, den Fokus nicht nur auf einzelne Wohnblöcke zu legen, sondern vielmehr gesamte Quartiere zu betrachten. Der sich in den letzten Jahren erhöhende Lebensstandard ging auch mit einem gesteigerten Anspruch an die Wohnverhältnisse einher. In diesem Zusammenhang sind nicht mehr nur Qualitätsmerkmale einzelner Wohnungen relevant, die sozialen und physischen Qualitäten der Umgebung spielen zunehmend eine zentrale Rolle. Dazu zählen neben privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten auch eine gute Verkehrsanbindung sowie die infrastrukturelle Ausstattung. Darüber hinaus werden auch energetische und technologische Anforderungen an Quartiere gestellt. Weitere zentrale Themen sind zudem Wohnformen mit offenen bzw. flexiblen Grundrissen, Barrierefreiheit/ -armut, Versorgungssicherheit und Familienfreundlichkeit im Quartier. Durch die Versorgungssicherheit eines gut funktionierenden Quartiers profitieren sämtliche Zielgruppen gleichermaßen. Maßnahmen im Quartier sollten grundsätzlich einen kooperativen und partizipativen Ansatz verfolgen und durch mehrere Akteure (darunter u.a. Kommune, soziale Dienstleister, private und professionelle Wohnungsanbieter) geleistet werden. Quartiersarbeit steht auch immer in einem engen Zusammenhang mit der Schaffung von Treffpunkten, die die nachbarschaftlichen Aktivitäten fördern (z.B. Nachbarschaftsagenturen, Mehrgenerationenhäuser). Es gilt daher stets zu prüfen, inwiefern bereits eine Bereitschaft vorhanden ist oder aktiviert werden kann, um das Wohnumfeld neben investiven Maßnahmen auch durch nicht-investive Maßnahmen im Wohnumfeld zu qualifizieren.

Bisherige Ansätze haben gezeigt, dass der Quartiersgedanke und die Stärkung von Nachbarschaften bereits im planerischen Denken verankert sind. Beispiele wie der Stadtumbau im Michaelisviertel und die Stadtteilarbeit Nordstadtinitiative sind gute Vorbilder. Perspektivisch kann hier weiter angesetzt werden, um den derzeitigen und künftigen Herausforderungen adäquat zu begegnen.

Empfehlung zur Fortführung des kommunikativen Prozesses

Im Rahmen der Erstellung wurde ein kooperativer Prozess, in dem wichtige Akteure beteiligt waren, gestartet. Der Runde Tisch diente dazu, die Ergebnisse zu ermitteln, abzustimmen und festzulegen, um eine möglichst hohe Akzeptanz erfahren. Zudem diente er dazu, dass die handlungsfähigen Akteure aus Wirtschaft und Gesellschaft die Ergebnisse gemeinsam umsetzen und die Verwaltung und Politik geeignete Rahmenbedingungen schaffen kann. Die Fortführung des Runden Tisches in seiner Funktion und Zusammensetzung im halbjährigen Turnus ist an dieser Stelle empfehlenswert, um eine Begleitung der Umsetzung zu ermöglichen und den Informationsaustauschen zwischen der Stadt, Wohnungswirtschaft und weiteren Marktakteuren zu gewährleisten. Im Rahmen dieser Sitzungen zur bedarfsgerechten Steuerung der Wohnungsbau-/bestandsentwicklung können Ergebnisse und Projektfortschritte aus einzelnen Maßnahmenpaketen präsentiert und diskutiert werden.

Empfehlung zur Beteiligung der Einzeleigentümer

Bislang wurde noch kein geeigneter Weg gefunden, die vielen privaten Einzeleigentümer in der Stadt Hildesheim in den Prozess einzubinden. Es gilt, diese gezielt anzusprechen. Künftig wird es darauf ankommen, neue Instrumente zu entwickeln und zu erproben, um diese Einzeleigentümer in die Prozesse einzubinden.

Empfehlung zur kontinuierlichen Beobachtung der Marktentwicklung

Die Stadt Hildesheim verfügt über eine breite Basis an wichtigen Informationen zum Wohnungsmarkt. Eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes bietet sich i.d.R. nur in größeren Zeitabständen von fünf bis acht Jahren an, aufgrund des finanziellen und organisatorischen Aufwandes. Daher ist es anzuraten, zumindest eine knappe Wohnungsmarktbeobachtung weiterzuführen. Das Monitoring dient dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten, Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe zu formulieren. An dieser Stelle kann durch das Monitoring die Wohnungsmarktentwicklung differenziert betrachtet und analysiert werden, sodass Probleme zeitnah erkannt werden. Somit übernimmt es die Funktion eines Frühwarnsystems. Zum einen können Fehlentwicklungen aufgezeigt werden und zum anderen kann überprüft werden, ob die Entwicklungen mit den getroffenen Annahmen im Wohnraumversorgungskonzept übereinstimmen. Grundlage eines jeden Monitorings ist ein Satz aus Indikatoren. Diese müssen laufend fortgeschrieben werden. Für die Zusammenstellung eines solchen Kataloges sind zwei grundsätzliche Empfehlungen zu geben. Auf der einen Seite sollte er Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie zur Wohnungsnachfrage bzw. -bedarf ermöglichen und ggf. auch Indikatoren für eine Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation ermöglichen. Auf der anderen Seite sollte er sich an den verfügbaren Daten der Stadt Hildesheim ausrichten. Sofern bereits ein Grundgerüst für ein laufendes Monitoring im Einsatz ist, sind auch Sonderauswertungen oder Erhebungen sinnvoll. Folgende Indikatoren eignen sich für den Aufbau eines Monitorings.

Tabelle 9: Kernindikatoren eines Monitorings

Wohnungsangebot	Wohnungsnachfrage	Bilanz
Fertigstellungen	Bevölkerungszahl	Wohnungssuchende
Fertigstellungen nach Bauform	Geburten/Todesfälle	Bodenpreise
Fertigstellungen mit Förderung	Altersstruktur	Miet- und Immobilienpreise
Genehmigungen	Zu-/Abwanderung	
Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	Anzahl und Struktur der Haushalte	
Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	Kauffälle	
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
	Einkommen/Kaufkraft	
	Einkommenschwache Haushalte	

Quelle: eigene Darstellung

Zu empfehlen ist eine knappe Wohnungsmarktbeobachtung alle drei Jahre. Dieser Zeitraum ist angemessen, um neue Entwicklungen am lokalen Wohnungsmarkt identifizieren zu können, den Kontakt zu den Marktakteuren zu halten und den personellen sowie organisatorischen Aufwand zu begrenzen.

Empfehlung zur Evaluation des Wohnraumversorgungskonzeptes

Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es notwendig, den Umsetzungsprozess des Wohnraumversorgungskonzeptes kritisch zu hinterfragen und ggf. neu zu justieren. Hierfür ist die Implementation geeigneter Instrumente, die eine qualitativ wertvolle Verstetigung des angestoßenen Prozesses ermöglichen, erforderlich. Daher ist es empfehlenswert, die Umsetzung der Empfehlungen zu überprüfen.

Die Evaluation der gesetzten Ziele und eingeleiteten Maßnahmen ist für die Erfolgskontrolle von elementarer Bedeutung. Durchgeführte Maßnahmen und Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes können anhand der Evaluation legitimiert werden. Mögliche Beurteilungskriterien für den Erfolg sind:

- **Relevanz:** Stimmen die Ziele weiterhin mit den Bedürfnissen der Zielgruppen überein?
- **Effizienz:** Sind die für die Ziele und Maßnahmen eingesetzten Ressourcen und Mittel angemessen?
- **Effektivität:** Konnten definierte Ziele erreicht und Maßnahmen eingeleitet werden?
- **Wirkung:** Welche Wirkungen sind aufgrund der angestoßenen Entwicklungen eingetreten?

Eine weitere wesentliche Aufgabe des Evaluationsverfahrens ist die Überprüfung der Zielerreichung. Dies kann anhand festgelegter Sollwerte und einem Soll-Ist-Vergleich erreicht werden. Zudem ist auch Identifizierung und Bewertung des Wirkungsgrades eines Projektes wichtig. Eine Veröffentlichung der zentralen Ergebnisse schafft Transparenz und sichert den Diskurs mit den Marktakteuren. Eine Evaluation zu festgelegten Zeitpunkten dient der systematischen Untersuchung des Nutzens der gewählten Maßnahme und der Bewertung des Erzielten. So sehr ein Evaluationsprozess zu empfehlen ist, muss der Ressourceneinsatz und die Realisierbarkeit geprüft werden. Dem Aufbau einer grundsätzlichen Organisationsstruktur und dem ersten Anstoß von Maßnahmen muss Priorität eingeräumt werden. Daher sollte zumindest eine einfache Form des Monitorings und der Evaluation Berücksichtigung finden.

Literaturverzeichnis

BWV BEAMTEN-WOHNUNGS-VEREIN ZU HILDESHEIM EG (Hg.) 2015: Geschäftsbericht 2014.

CIMA INSTITUT FÜR REGIONALWIRTSCHAFT GMBH (Hg.) 2012: Wohnung- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen. Hannover

GBG GEMEINNÜTZIGE BAUGESELLSCHAFT ZU HILDESHEIM AG (Hg.) 2015: Geschäftsbericht 2014.

KREISWOHNBAU HILDESHEIM GMBH (Hg.) 2015: Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbegriff 2014. Hannover

NBANK (Hg.) 2010: Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030. Hannover (=Themenheft NBank 20)

NBANK (Hg.) 2012: Wohnbaulandumfrage 2012. Hannover

NBANK (Hg.) 2012: Wohnungsmarktbeobachtung 2012/13. Wohnen in Niedersachsen 2012 –2030: Investieren in zukunftssichere Bestände. Hannover (=Themenheft NBank 21)

STADT HILDESHEIM (Hg.) 2007: Stadtentwicklung Hildesheim. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020. Vorbereitung zum Flächennutzungsplan (=Beiträge zur Stadtentwicklung 5). Hildesheim 2030

STADT HILDESHEIM, FACHBEREICH STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG; BUNDESAMT FÜR RAUMWESEN UND BAUORDNUNG ET AL. (Hg.) 2009: Kommunales Konzept „Neues Wohnen in Hildesheim“.

STADT HILDESHEIM, DER OBERBÜRGERMEISTER & FACHBEREICH STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2009: Stadtplanerischer Investorenwettbewerb. Neues Wohnen am Steinberg. Wettbewerbsdokumentation. Hildesheim (=Beiträge zur Stadtentwicklung 7)

STADT HILDESHEIM, FACHBEREICH STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2011: Stadtumbau West – Hildesheim. Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes 2011 Oststadt mit Mackensen-Kaserne. Hildesheim (=Beiträge zur Stadtentwicklung 15)

STADT HILDESHEIM, FACHBEREICH STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2011: Stadtumbau West – Hildesheim. Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes 2011 Moritzberg mit Phoenixgelände. Hildesheim (=Beiträge zur Stadtentwicklung 16)

STADT HILDESHEIM, FACHBEREICH STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2011: Stadtumbau West – Hildesheim. Fortschreibung des Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes 2011 Michaelisviertel (= Beiträgere zur Stadtentwicklung 17)

STADT HILDESHEIM, FACHBEREICH STADTPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG (Hg.) 2013: Sechs Jahre Integrierte Stadtentwicklung Hildesheim. Evaluation zum ISEK (=Beiträge zur Stadtentwicklung 18)

Anhang

2.1. Demographische Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

	Einwohner 2000	Einwohner 2010	Einwohner 2011*	Einwohner 2013*	Veränderung 2000-2010 in %	Veränderung 2011*-2013* in %
Niedersachsen	7.926.193	7.918.293	7.774.253	7.790.559	-0,1%	+0,2%
Hannover	515.001	522.686	509.485	518.386	+1,5%	+1,8%
Braunschweig	245.816	248.867	243.289	247.227	+1,2%	+1,6%
Göttingen	124.132	121.060	116.052	116.891	-2,5%	+0,7%
Salzgitter	112.302	102.394	98.588	98.197	-8,8%	-0,4%
Hildesheim	111.998	103.232	99.267	99.390	-7,8%	+0,1%

Quelle: LSN * ab 2011 Zensusdaten, Daten für Hildesheim ausschließlich aus Melderegister ; eigene Darstellung

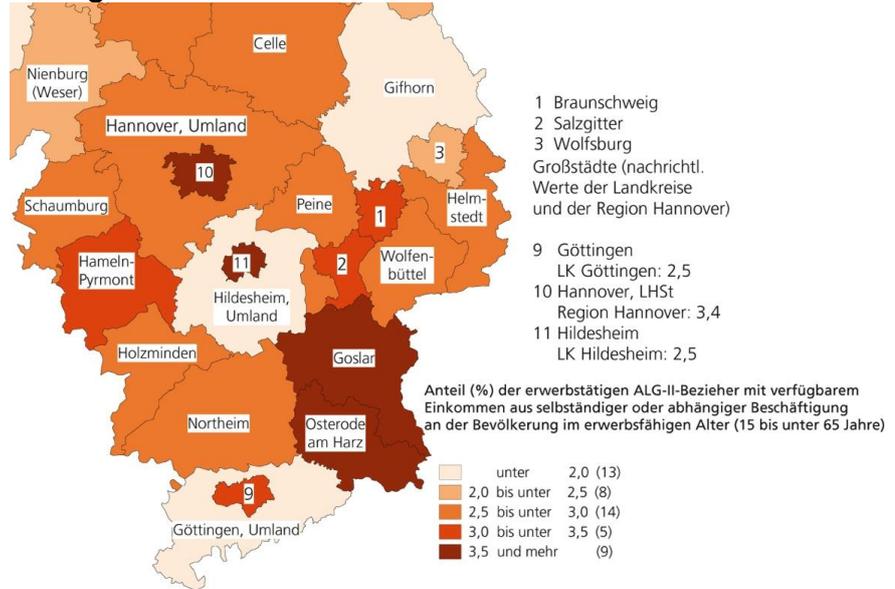
2.2. Sozioökonomische Entwicklung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort)

	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Veränderung
	30.06.2003	30.06.2013	
Niedersachsen	2.376.123	2.633.743	10,8%
Hannover	274.421	291.150	6,1%
Braunschweig	107.524	116.929	8,7%
Göttingen	59.971	64.306	7,2%
Salzgitter	47.741	45.609	-4,5%
Hildesheim	43.788	43.410	-0,9%

Quelle: LSN, Stadt Hildesheim, eigene Darstellung

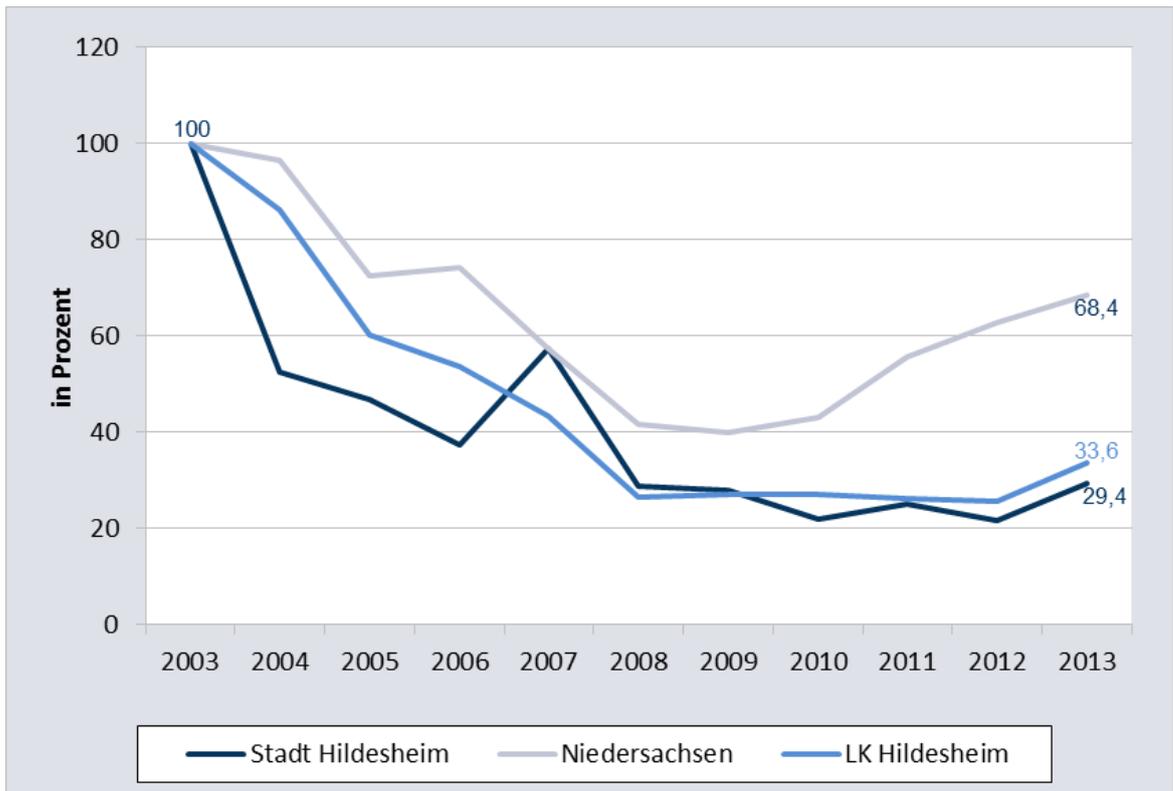
Geringverdiener 2012



Quelle: Sozialbericht Niedersachsen, veränderter Kartenausschnitt

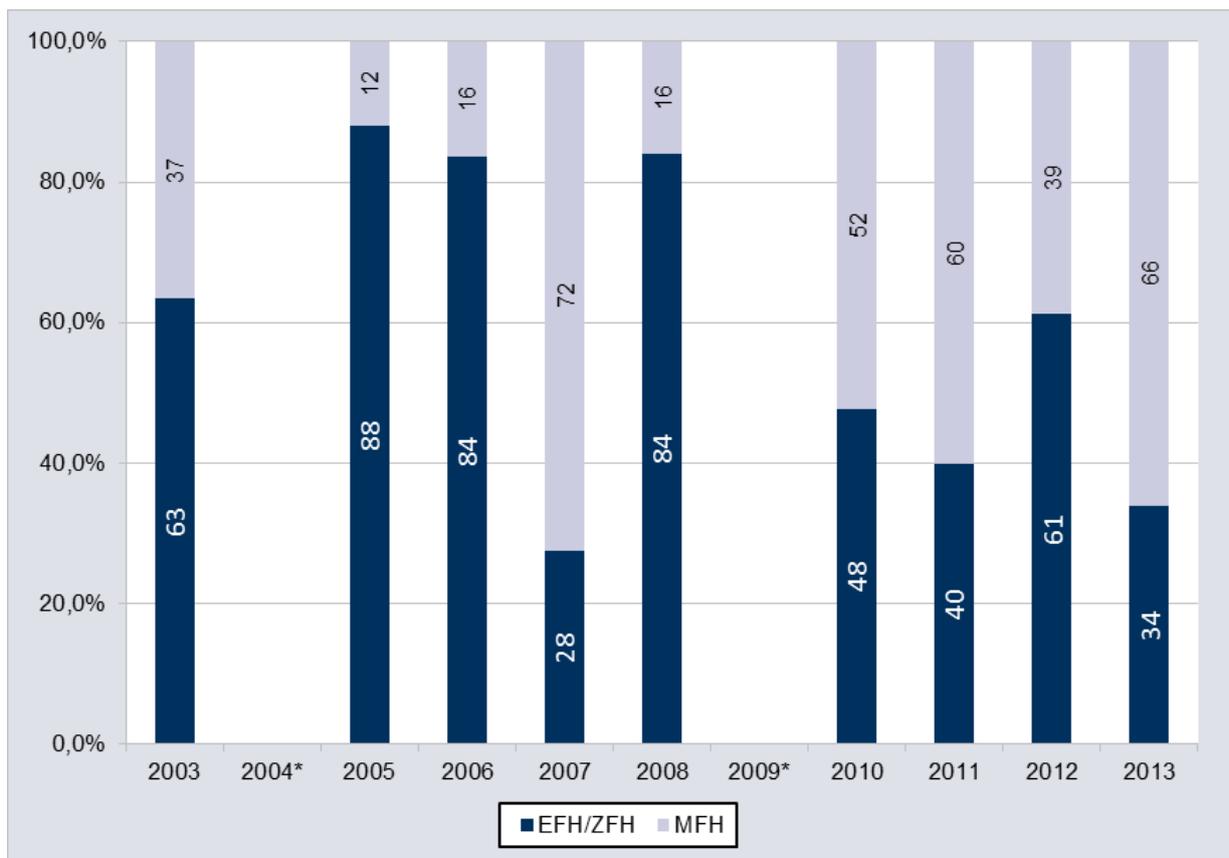
3.1. Wohnungsbestand und Baufertigstellungen

Baufertigstellungen insgesamt (2003 = 100%)

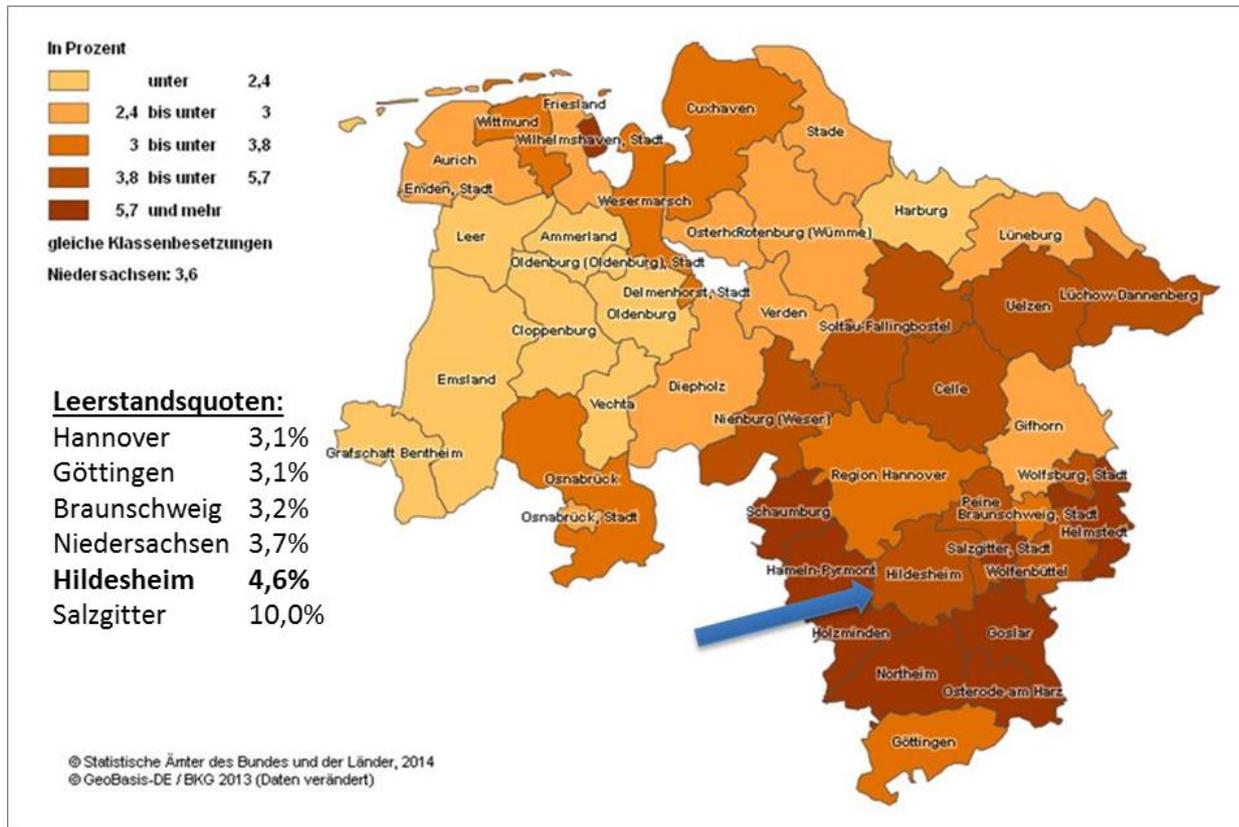


Quelle: LSN, eigene Darstellung

Baufertigstellungen in Hildesheim nach Wohnungsteilmarkt (in %)



Quelle: LSN, eigene Darstellung; * Unvollständige Datenbasis



Quelle: Zensus 2011, eigene Auswertung, veränderte Darstellung, Leerstand ab dem 1. Tag; * dar. 279 WE privater WU

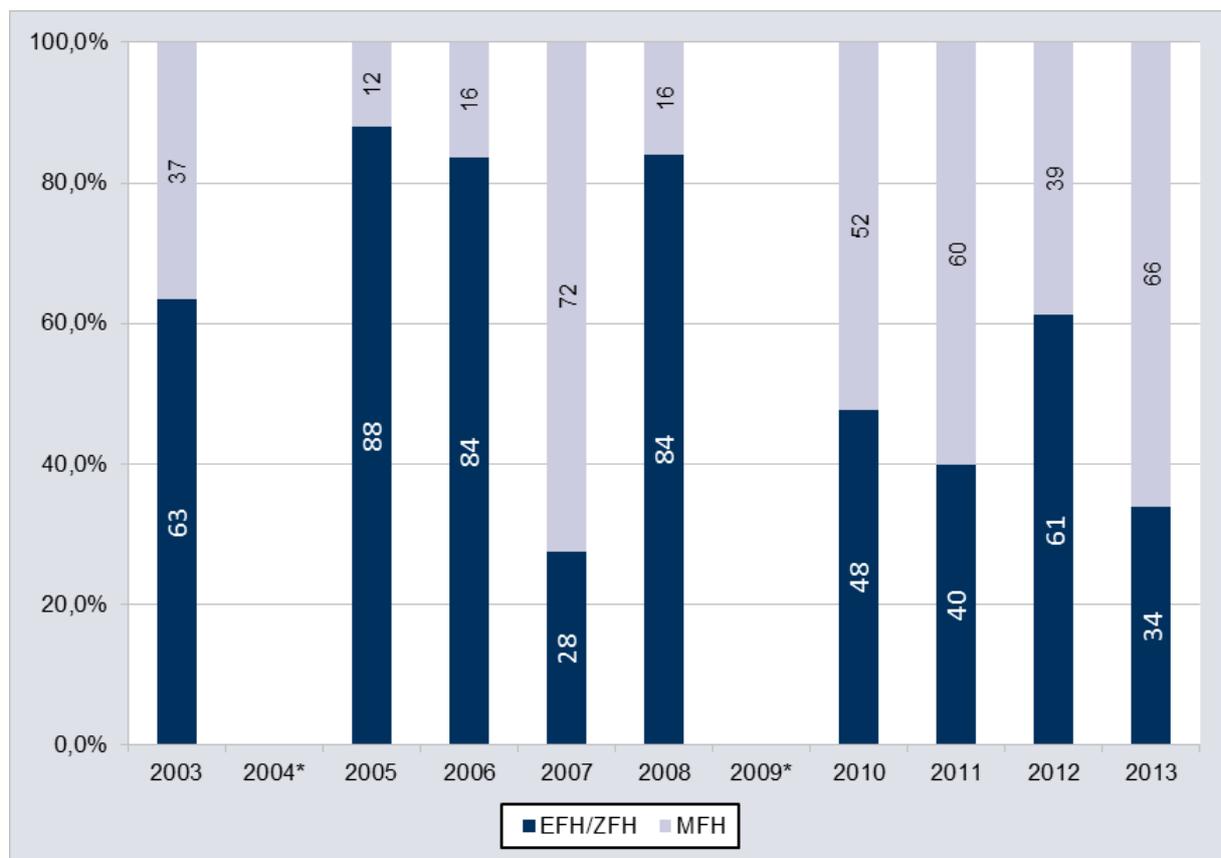
Kennzahlen zum Wohnungsleerstand in Hildesheim

Leerstand insgesamt	WE	2.467	4,6
nach Zahl der WE im Gebäude	1 WE	167	1,5
	2 WE	248	5,4
	3+ WE	2.052	5,4
nach Baualter	< 1919	369	6,5
	1919-1949	386	5,7
	1949-1978	1.367	4,7
	1979-1986	166	3,5
	> 1986	179	2,3
nach Eigentümergruppen	Einzeleig.	1.662	4,0
	eG	147	4,0
	Kommunal	273	5,6
	Sonstige *	385	11,0

Quelle: Zensus 2011, eigene Auswertung und Darstellung, Leerstand ab dem 1. Tag; * dar. 279 WE privater WU

3.2.1 Markt für Wohneigentum

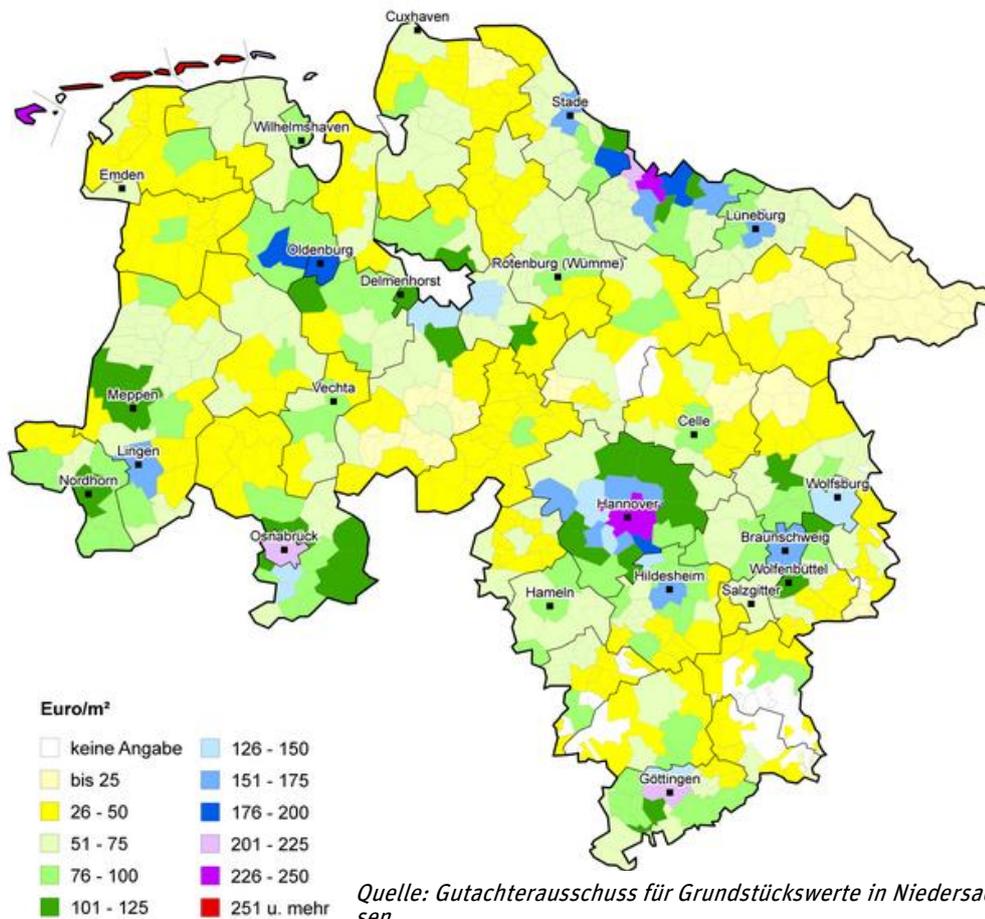
Baufertigstellungen in Hildesheim nach Wohnungsteilmarkt (in %)



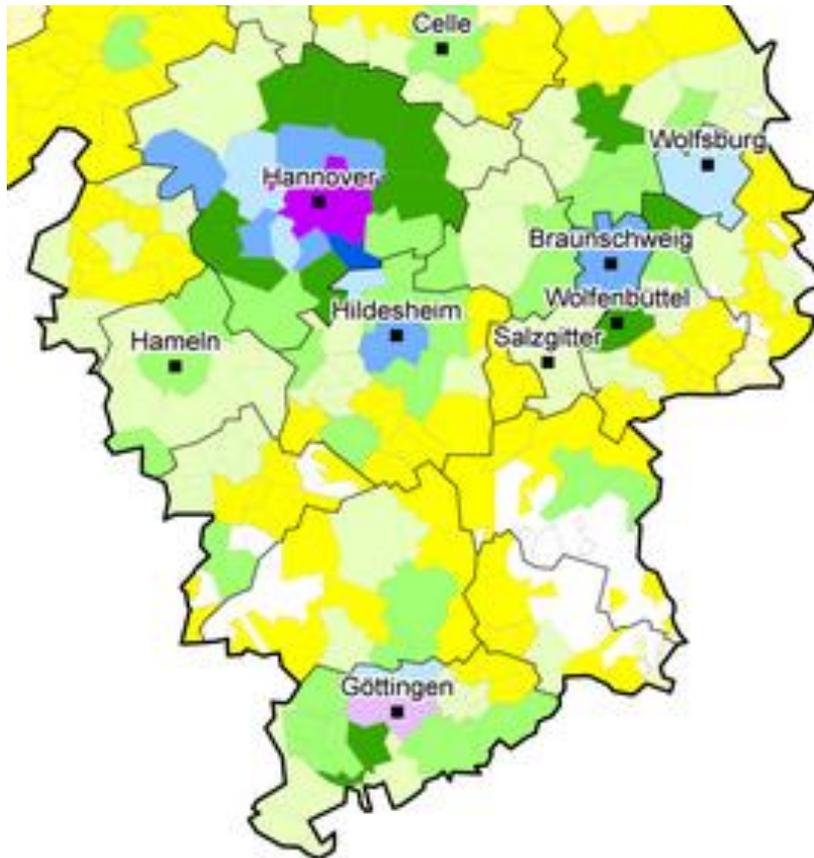
Quelle: LSN, eigene Darstellung; * Unvollständige Datenbasis

Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2013

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage



Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2013



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, veränderter Kartenausschnitt

Kauffälle baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

	2010	2011	2012	2013	2014
Stadt Hildesheim	17	28	33	20	23
Landkreis ohne Stadt HI	44	77	103	112	164

Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung

Neubau/Erstverkauf von Eigentumswohnungen

	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl Kauffälle	3	9	49	48	13
€ pro m ² Wohnfläche	1.881	2.575	2.675	2.540	2.687

Quelle: Gutachterausschuss, eigene Darstellung

Angebotspreise bei Eigentumswohnungen

Angebotskaufpreis in Euro pro m ²	Angebote absolut	Anteilig	Segment	Nachfrage
< 720	426	9,5%	unterstes	Mittel
720 bis < 850	684	15,3%	unteres	Mittel
850 bis < 1.040	1.121	25,1%	mittleres	Mittel
1.040 bis < 1.400	1.195	26,7%	mittleres	Hoch
1.400 bis < 2.000	570	12,7%	oberes	Hoch
2.000 bis < 3.500	477	10,7%	hochpreisiges	gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, 4.473 Angebote im Zeitraum 2010 bis 2014; eigene Berechnungen

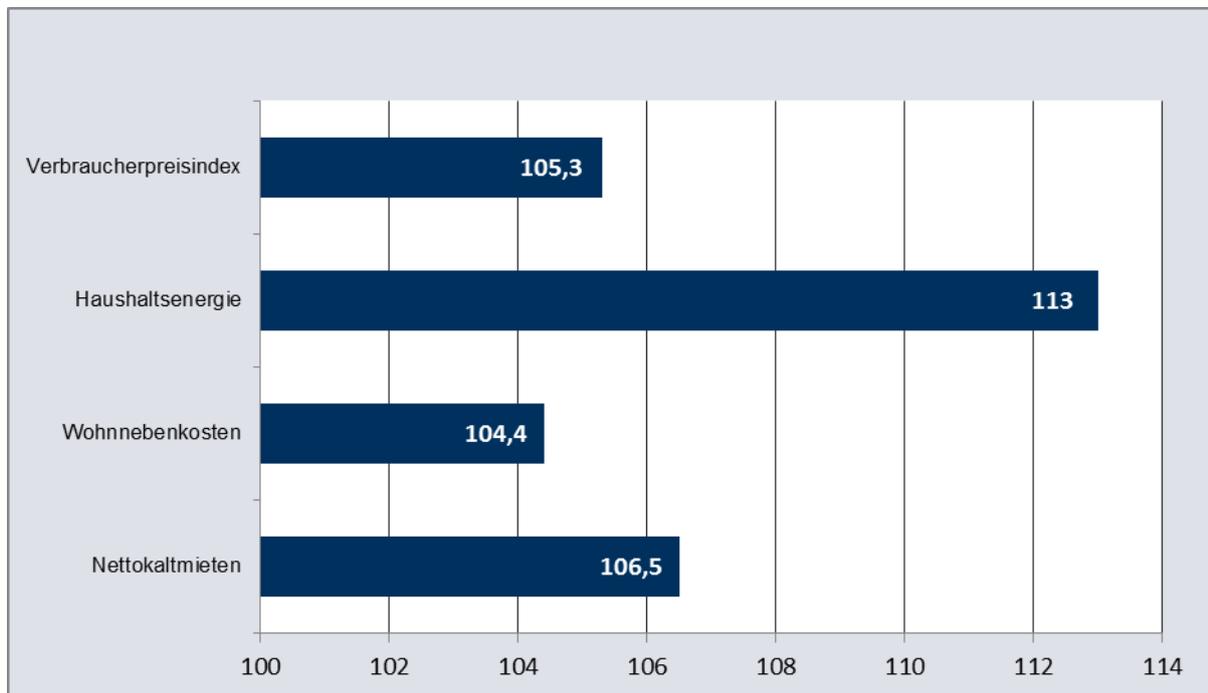
Zustand der Eigentumswohnungen

Objektzustand	Angebote absolut	Anteilig	Ø Angebotskaufpreis in Euro/m ²	Nachfrage
Erstbezug	249	5,6%	2.680	sehr gering
Saniert/ Modernisiert/ Erstbezug nach Sanierung	468	10,5%	1.293	Hoch
Gepflegt/ Renoviert	1.700	38,0%	1.097	Mittel
Keine Angabe/ Renovierungsbedürftig	1.652	36,9%	1.065	Mittel
Nach Vereinbarung	41	0,9%	920	Gering
Neuwertig	363	8,1%	1.487	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, 4.473 Angebote im Zeitraum 2010 bis 2014; eigene Berechnungen

3.2.2 Markt für freifinanzierte Mietwohnungen

Entwicklung der Wohnkosten in Niedersachsen 2010 bis Anfang 2015 (2010=100)



Quelle: LSN 2015, eigene Darstellung; Vergleich 12/2010 und 3/2015

Wohnungsgrößen nach Zahl der Zimmer

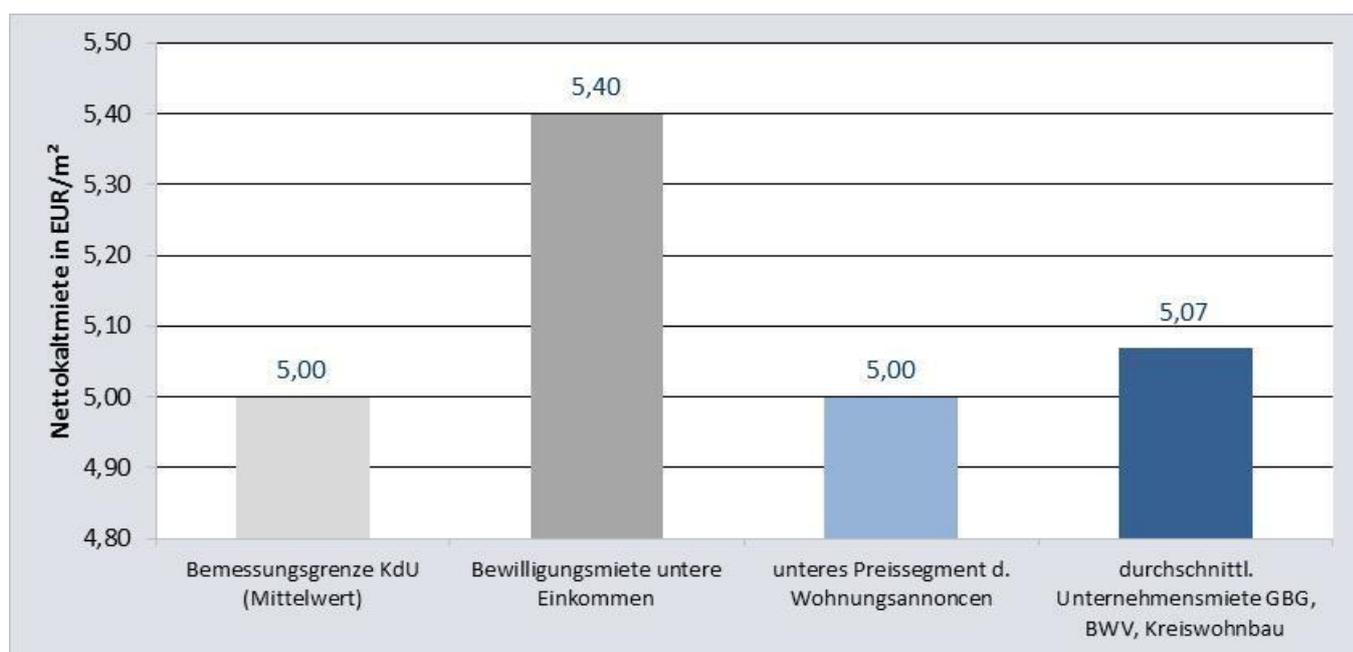
Zimmerzahl	Angebote absolut	Anteilig	Ø Mietpreis in Euro/m ²	Nachfrage
1-1,5 Zimmer	585	13,1%	6,41	Gering
2-2,5 Zimmer	1.472	32,9%	5,68	Mittel
3-3,5 Zimmer	1.748	39,1%	5,41	Mittel
4 u. mehr Zimmer	668	14,9%	5,45	Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout24, 4.473 Angebote in 2013/2014, eigene Berechnungen

Ausstattungsqualitäten II

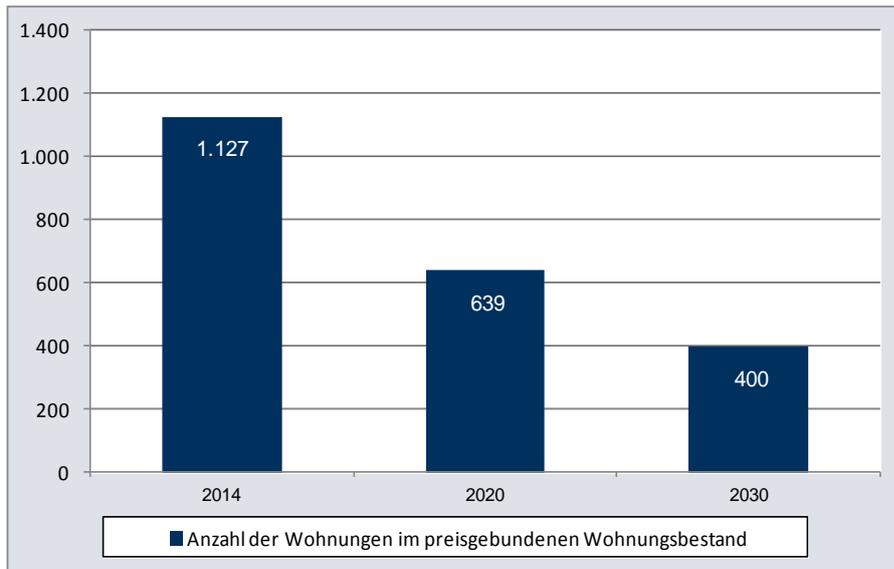
Objektzustand	Angebote absolut	Anteilig	Ø Mietpreis in Euro/m ²	Nachfrage
Erstbezug	51	1%	8,07	sehr gering
Saniert/ Modernisiert	858	19%	5,90	Hoch
Gepflegt/ Renoviert	2.210	49%	5,53	Mittel
Keine Angabe/ Renovierungsbedürftig	1.137	25%	5,46	Mittel
Nach Vereinbarung	54	1%	5,38	Mittel
Neuwertig	163	4%	6,15	Hoch

3.2.3 Soziale Wohnraumversorgung relevante Mietpreise für die einkommensschwache Nachfrage in Hildesheim



Quelle: Schlüssiges Konzept des Kreises Hildesheim, Wohnraumförderprogramm Niedersachsen, Wohnungsannoncenauswerten ImmobilienScout 24, Geschäftsberichte der Wohnungsunternehmen und -genossenschaft; eigene Darstellung

Projektion der Bindungsverläufe 2014 bis 2030



Quelle: Stadt Hildesheim, eigene Berechnungen, inkl. WE in Nachwirkungs-frist; Höhe der Bindungsverluste kann sich jederzeit durch heute noch nicht bekannte planmäßige oder vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel verändern.

Verhältnis Bedarfsgemeinschaften SGB II zu

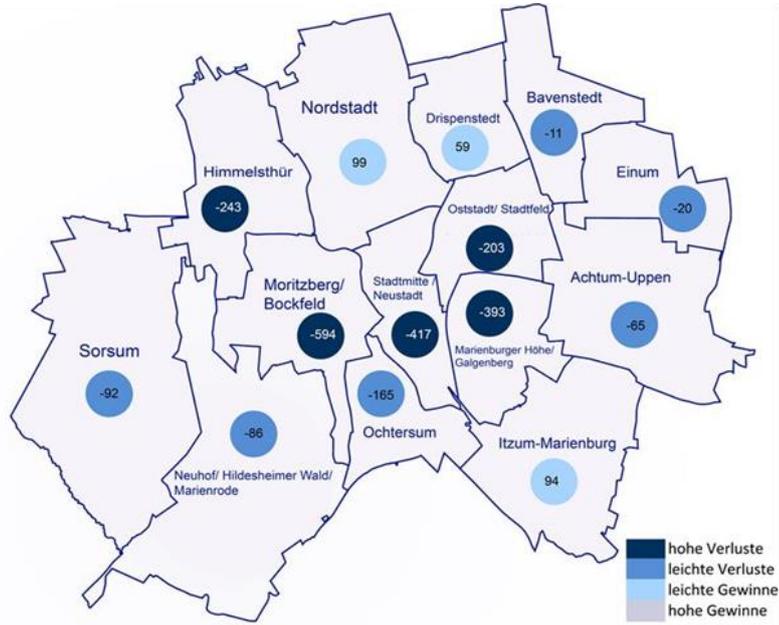
		Wohnungsangebote pro 100 BG`s	
Bedarfs-gemeinschaft (BG)	mit 1 Person	9	
	mit 2 Personen	41	
	mit 3 und mehr Personen	99	

4.1. Bevölkerungsprognose

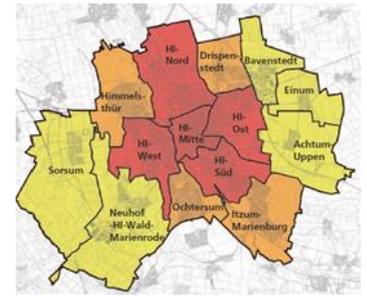
	Veränderung 2014-2030	
	Absolut	Prozent
Nullvariante	-7.700	-7,4
gemäßigte Variante	-4.467	-4,3
dynamische Variante	-1.735	-1,7

	2014	2020	2025	2030
Wohnberechtigte Bevölkerung	103.634	105.061	103.619	101.899
Dynamische Variante		1,4%	0,0%	-1,7%

Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2009-2014



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim (Haupt- /Nebenwohnsitze), eigene Darstellung

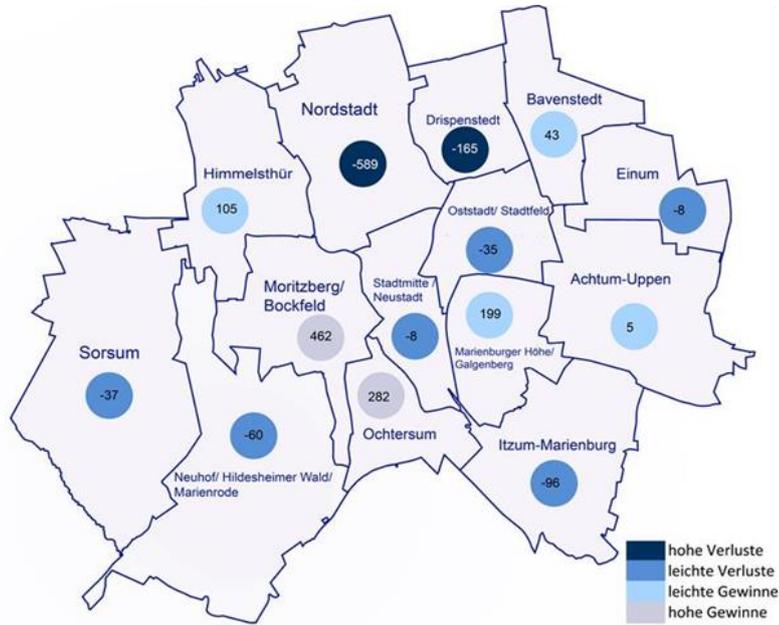


Innenstadt - 1.508 P. (-2%)*

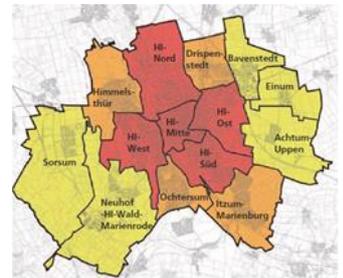
Vorstadt - 255 P. (-1%)

Dorf - 274 P. (-3%)

Binnenwanderungssaldo 2009-2014



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim (Haupt- /Nebenwohnsitze), eigene Darstellung

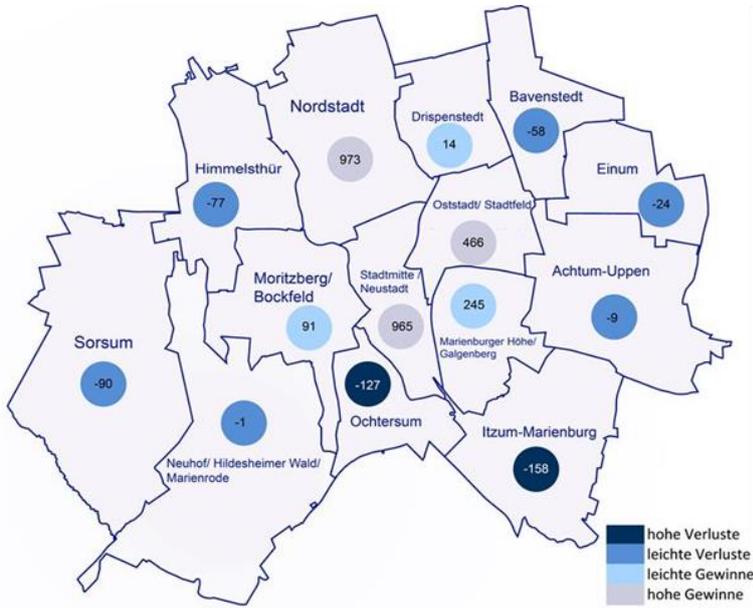


Innenstadt - 29 P. (0%)*

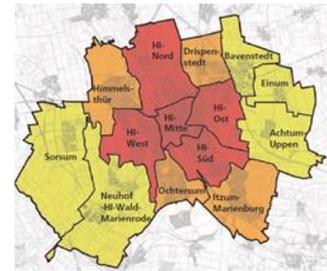
Vorstadt 126 P. (0%)

Dorf - 57 P. (-1%)

Außenwanderungssaldo 2009-2014



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim (Haupt-/Nebenwohnsitze), eigene Darstellung

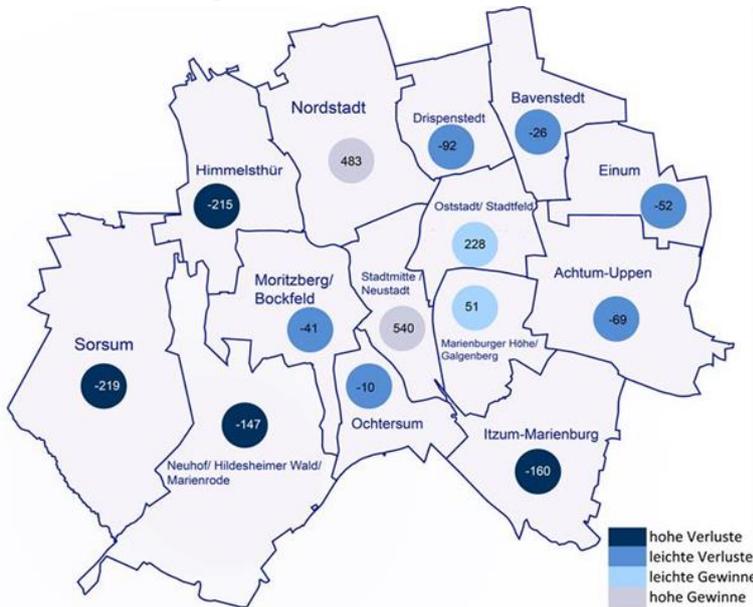


Innenstadt 2.740 P. (4%)*

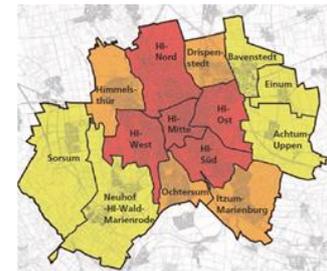
Vorstadt - 348 P. (-1%)

Dorf - 182 P. (-2%)

Gesamtentwicklung 2009-2014



Quelle: Melderegister Stadt Hildesheim (Haupt-/Nebenwohnsitze), eigene Darstellung

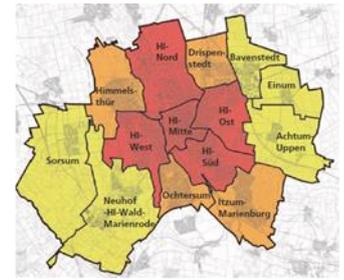
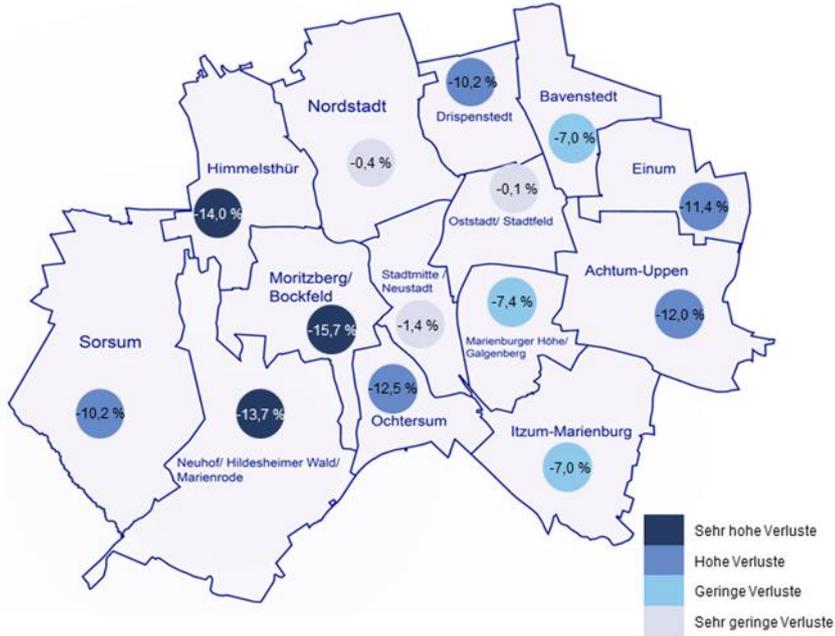


Innenstadt 1.261 P. (2%)*

Vorstadt - 477 P. (-2%)

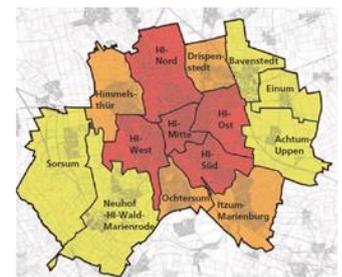
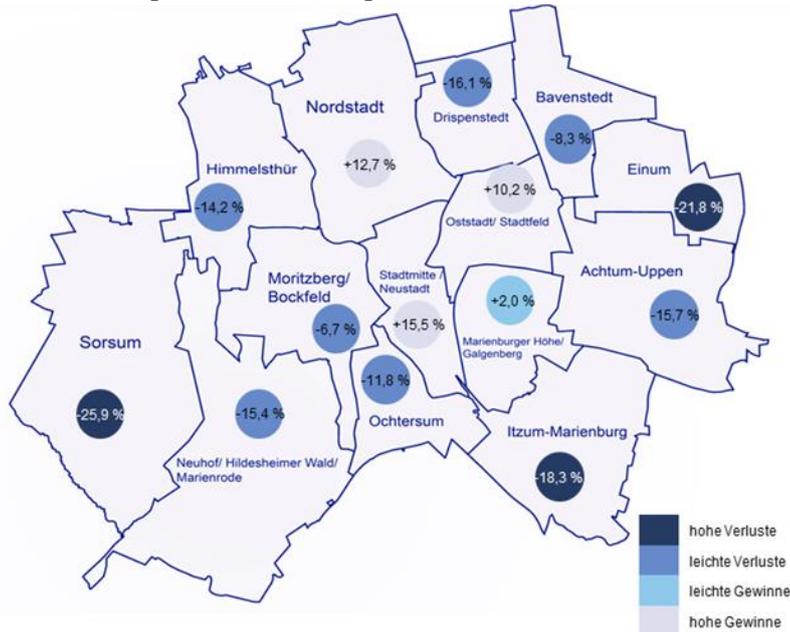
Dorf - 513 P. (-6%)

Veränderung in % der Bevölkerung in 2014



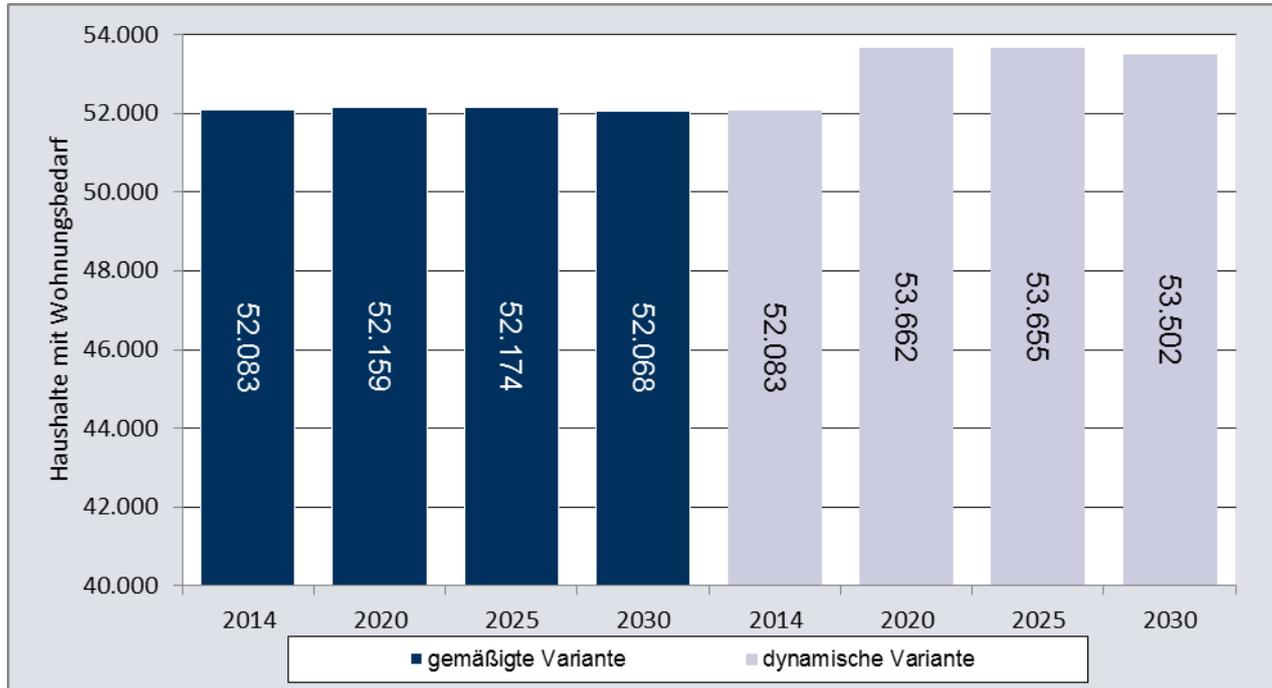
Innenstadt - 3.400 P. (5%)
Vorstadt - 3.200 P. (-11%)
Dorf - 1.000 P. (-11%)
Hildesheim - 7.600 P. (-7%)

Veränderung in % der Bevölkerung in 2014

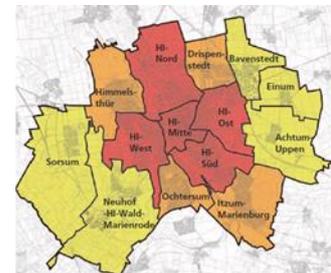
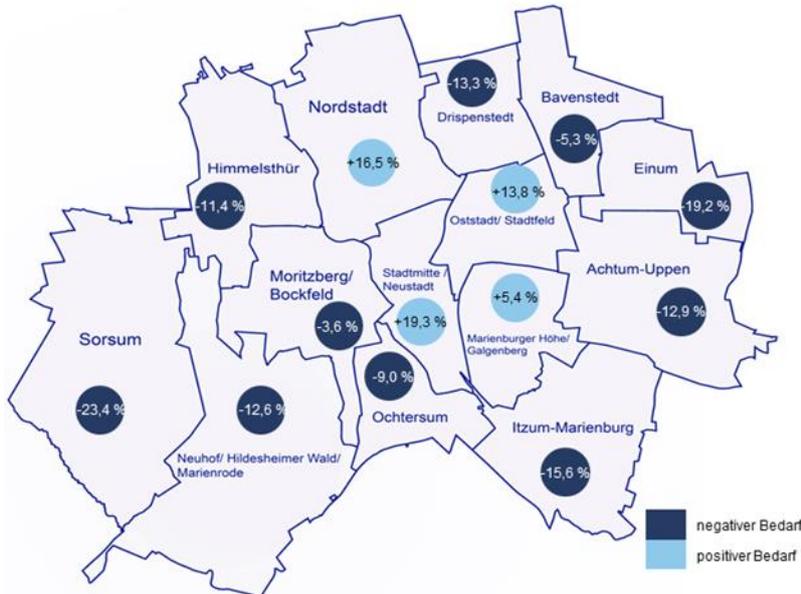


Innenstadt 4.340 P. (7%)*
Vorstadt - 4.410 P. (-15%)
Dorf - 1.670 P. (-18%)
Hildesheim - 1.740 (- 2%)

4.2. Wohnbedarfsprognose Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf



Neubedarf durch Haushaltsveränderung 2014 - 2030



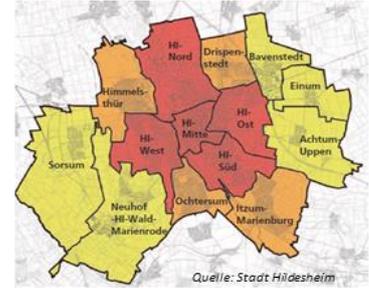
Innenstadt 3.730 HH (10,5%)

Vorstadt - 1.663 HH (-12,4%)

Dorf - 620

HH (-15,2%)

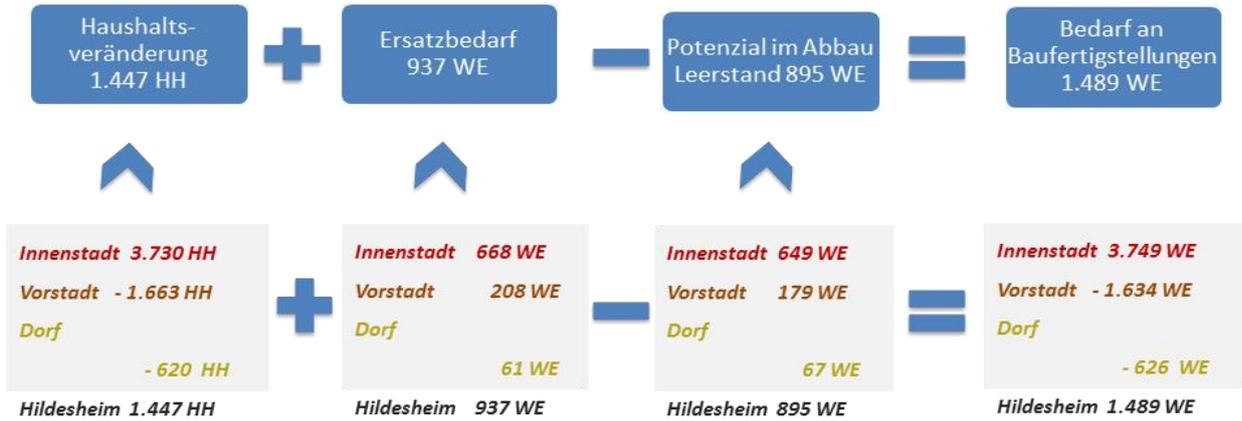
Hildesheim 1.447 HH (2,7%)



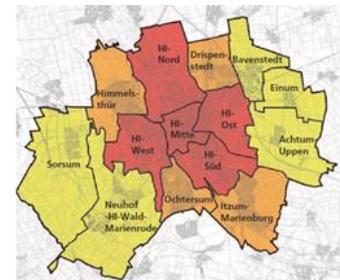
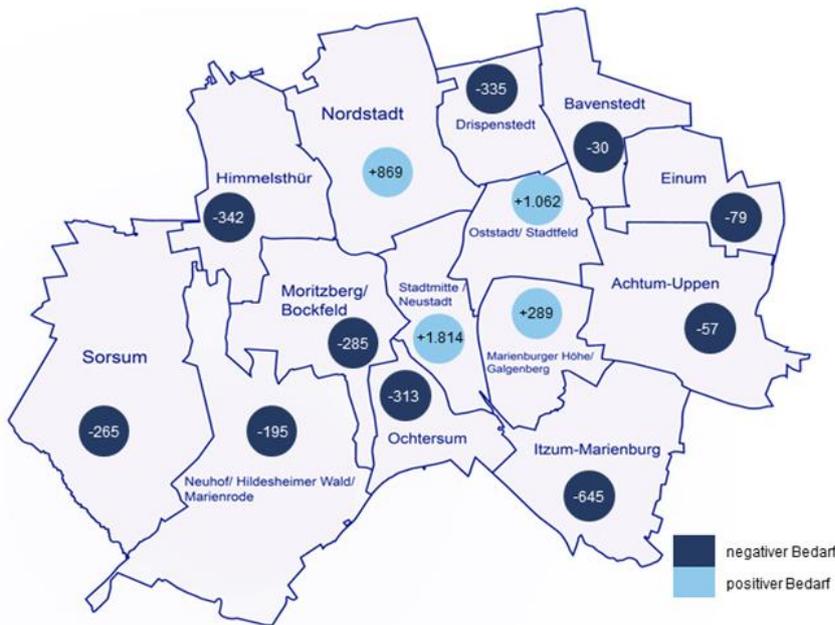
Bedarfsentwicklung 2014-2030

Bedarfsdeckung durch Abbau von Leerstand

Neubaubedarf 2014-2030



Bedarf an Baufertigstellungen im Zeitraum 2014 - 2030



Innenstadt 3.749 WE
Vorstadt - 1.634 WE
Dorf - 626 WE
Hildesheim 1.489 WE

